

# ООО "КОМПРОМИСС"

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Компромисс»

\_\_\_\_\_  
Нехаев С. Ю.

ДОГОВОР № 80-1/16 ОТ 03.08.2016 Г.

## ОТЧЕТ № 80-1/16 об оценке имущества

ДАТА ОЦЕНКИ: 03 августа 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 сентября 2016 г.

Заказчик: ПАО РОСБАНК

Исполнитель: ООО «Компромисс»

ПЕРМЬ 2016 Г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
1.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	10
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>10</b>
<b>3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	12
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	13
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	13
3.4 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ	14
3.5 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	14
3.6 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА .....	15
3.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	16
3.9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
3.10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	17
<b>4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>17</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПЕРМСКОМ КРАЕ. ....	19
<i>Общие сведения о г. Перми</i> .....	21
5.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НА ЛОКАЛЬНОМ УРОВНЕ .....	21
5.3 ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ .....	25
5.4 ОПИСАНИЕ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ .....	30
5.5 ОПИСАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ .....	32
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>33</b>
6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	33
6.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
6.2.1 <i>Распределение районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения торгово-офисной недвижимости</i> .....	36
6.2.2 <i>Определение влияния макроэкономических и мезоэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости г. Перми</i> .....	39
6.2.3 <i>Рынок купли-продажи объектов торгового назначения</i> .....	46
6.2.4 <i>Рынок аренды объектов неопределенного назначения</i> .....	53
6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	58
6.3.1 <i>Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство</i> .....	60
6.3.2 <i>Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство</i> .....	62
6.4 АНАЛИЗ РЫНКА АВТОТРАНСПОРТА.....	66
6.5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ АВТОСЕРВИСА.....	76
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>81</b>
7.1 АНАЛИЗ СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	82
7.2 АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ .....	83
7.3 НЭИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ .....	84
7.4 АНЭИ ОБОРУДОВАНИЯ .....	84
<b>8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>84</b>
8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	85
8.2 ПРИНЦИПЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ .....	85
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИХ ОБОСНОВАНИЕ.....	86
8.3.1 <i>Обоснование выбора подходов и методов к оценке оборудования</i> .....	87
8.3.2 <i>Обоснование выбора подходов оценки транспортных средств</i> .....	88

8.3.3	Обоснование выбора подходов оценки коммерческой недвижимости.....	90
8.3.4	Обоснование выбора подходов оценки земельных участков .....	93
8.3.5	Обоснование выбора подходов оценки жилых индивидуальных домов .....	94
8.4	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>95</b>
8.4.1	Определение стоимости автотранспортных средств в рамках сравнительного подхода .....	95
	Согласование результатов.....	98
8.4.2	Определение стоимости оборудования в рамках затратного подхода .....	99
	Согласование результатов.....	107
8.4.3	Определение стоимости жилых индивидуальных домов в рамках затратного подхода .....	108
	Согласование результатов.....	122
8.4.4	Определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости .....	125
8.5	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	158
<b>9.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>159</b>
<b>10.</b>	<b>ФОТОГРАФИИ.....</b>	<b>162</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b> ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	

**ПАО РОСБАНК**  
**Г-ну Сапожникову Н.В.**

Цель: определение рыночной стоимости имущества для продажи в рамках конкурсного производства.

*Уважаемый Николай Валерьевич!*

В соответствии с договором № 80-1/16 от 03.08.2016г., заключенным между Вами и ООО «Компромисс», мы произвели осмотр и оценку имущества, указанного выше.

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральными стандартами оценки, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

*по состоянию на 03.08.2016г., рыночная стоимость имущества, составляет:*

*90 081 510 (Девяносто миллионов восемьдесят одна тысяча пятьсот десять) рублей с учетом НДС,*

*79 713 883 (Семьдесят девять миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля без учета НДС, в том числе:*

**Оборудование:**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кол-во, шт.</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей с НДС</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
1	Подъемник ножничный G40	1	2006	<b>19 700</b>	<b>16 695</b>
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT	2	2006	<b>54 000</b>	<b>45 763</b>
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	1	2008	<b>41 700</b>	<b>35 339</b>
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	1	2008	<b>18 400</b>	<b>15 593</b>
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	1	2006	<b>11 000</b>	<b>9 322</b>
6	Подъемник для агрегатов	1	2006	<b>1 200</b>	<b>1 017</b>
7	Пресс гидравлический 10т ОМА 651	1	2008	<b>24 900</b>	<b>21 102</b>
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	1	2003	<b>3 500</b>	<b>2 966</b>
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	1	2007	<b>53 500</b>	<b>45 339</b>
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	1	2004	<b>1 600</b>	<b>1 356</b>
11	Сушка инфракрасная IRT	1	2003	<b>4 000</b>	<b>3 390</b>
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	1	2008	<b>33 900</b>	<b>28 729</b>
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	1	2006	<b>103 400</b>	<b>87 627</b>
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1	2006	<b>14 900</b>	<b>12 627</b>
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	1	2006	<b>7 700</b>	<b>6 525</b>
	<b>ИТОГО:</b>			<b>393 400</b>	<b>333 390</b>

**Автотранспортные средства:**

<b>Наименование объекта</b>	<b>Год выпуска</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей с НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей без НДС</b>
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	2007	<b>92 500</b>	<b>78 390</b>
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	2005	<b>72 600</b>	<b>61 525</b>

**Недвижимое имущество:**

<b>Наименование объекта</b>		<b>Рыночная стоимость, рублей с НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей без НДС</b>
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24		<b>61 408 000</b>	<b>52 040 678</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3		<b>22 984 000</b>	<b>22 984 000<sup>1</sup></b>
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	<b>650</b>	<b>650<sup>2</sup></b>
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.		<b>715 360</b>	<b>715 360</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	<b>104 210</b>	<b>104 210</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)		<b>104 210</b>	<b>104 210</b>
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10	<b>1 120</b>	<b>1 120</b>
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	<b>292 090</b>	<b>292 090</b>

<sup>1</sup> Земельные участки НДС не облагаются, согласно ст. 146 НК РФ

<sup>2</sup> Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождаются от налогообложения НДС (подп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).

<i>Наименование объекта</i>		<i>Рыночная стоимость, рублей с НДС</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	<b>1 215 060</b>	<b>1 215 060</b>
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	<b>750</b>	<b>750</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м.		<b>927 860</b>	<b>927 860</b>
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	<b>780</b>	<b>780</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.		<b>853 900</b>	<b>853 900</b>
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	<b>560</b>	<b>560</b>
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.		<b>914 460</b>	<b>914 460</b>

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
директор ООО «Компромисс»

С.Ю. Нехаев

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

На основании договора № 80-1/16 от 03.08.2016г., Заказчик поручает, а Оценщик производит определение рыночной стоимости объектов оценки.

## 1.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

90 081 510 (Девяносто миллионов восемьдесят одна тысяча пятьсот десять) рублей с учетом НДС,

79 713 883 (Семьдесят девять миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля без учета НДС.

## 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Рыночная стоимость объекта руб.	Рыночная стоимость объекта округленно, руб.
	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с применением затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с применением доходного подхода, руб.		
<i>Оборудование</i>					
Подъемник ножничный G40	Не применялся	19 698	Не применялся	19 698	19 700
Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EN1 Rotary LFT P1435	Не применялся	53 974	Не применялся	53 974	54 000
Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	Не применялся	41 673	Не применялся	41 673	41 700
Станок балансировочный SICAM SBM 150	Не применялся	18 436	Не применялся	18 436	18 400
Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	Не применялся	11 007	Не применялся	11 007	11 000
Подъемник для агрегатов	Не применялся	1 237	Не применялся	1 237	1 200
Пресс гидравлический 10т OMA 651	Не применялся	24 896	Не применялся	24 896	24 900
Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	Не применялся	3 521	Не применялся	3 521	3 500
Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	Не применялся	53 483	Не применялся	53 483	53 500
Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	Не применялся	1 593	Не применялся	1 593	1 600
Сушка инфракрасная IRT	Не применялся	4 019	Не применялся	4 019	4 000
Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	Не применялся	33 922	Не применялся	33 922	33 900
Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	Не применялся	103 428	Не применялся	103 428	103 400
Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева	Не	14 918	Не	14 918	14 900

<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			<b>Рыночная стоимость объекта руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта округленно, руб.</b>
	<b>Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.</b>	<b>Стоимость, рассчитанная с применением затратного подхода, руб.</b>	<b>Стоимость, рассчитанная с применением доходного подхода, руб.</b>		
GARMANT 513	применялся		применялся		
Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	Не применялся	7 729	Не применялся	7 729	7 700
<i>Автотранспортные средства</i>					
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	92 469	Не применялся	Не применялся	92 469	92 500
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	72 642	Не применялся	Не применялся	72 642	72 600
<i>Недвижимое имущество</i>					
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	89 268 861	90 294 290	71 986 947	84 391 916	61 408 000 <sup>3</sup>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	22 984 269	не применяется	не применяется	22 984 269	22 984 000
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945, Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	не применяется	654	не применяется	654	650
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м., Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	не применяется	715 360	не применяется	715 360	715 360
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I), Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	не применяется	104 206	не применяется	104 206	104 210
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I), Пермский край, г.Пермь,	не применяется	104 206	не применяется	104 206	104 210

<sup>3</sup> Стоимость указана без учета земельного участка



<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			<b>Рыночная стоимость объекта руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта округленно, руб.</b>
	<b>Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.</b>	<b>Стоимость, рассчитанная с применением затратного подхода, руб.</b>	<b>Стоимость, рассчитанная с применением доходного подхода, руб.</b>		
Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6 1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3), Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10	не применяется	1 119	не применяется	1 119	1 120
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3), Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	не применяется	292 093	не применяется	292 093	292 090
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м., Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	не применяется	1 215 060	не применяется	1 215 060	1 215 060
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м. холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1), Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	не применяется	752	не применяется	752	750
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м., Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	не применяется	927 864	не применяется	927 864	927 860
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а) и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор, Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	не применяется	778	не применяется	778	780
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м., Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	не применяется	853 896	не применяется	853 896	853 900
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	не применяется	564	не применяется	564	560
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м., Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	не применяется	914 456	не применяется	914 456	914 460

#### 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):**

### Оборудование:

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во, шт.	Год выпуска
1	Подъемник ножничный G40	1	2006
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435	2	2006
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	1	2008
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	1	2008
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	1	2006
6	Подъемник для агрегатов	1	2006
7	Пресс гидравлический 10т OMA 651	1	2008
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	1	2003
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	1	2007
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	1	2004
11	Сушка инфракрасная IRT	1	2003
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	1	2008
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	1	2006
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1	2006
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	1	2006

### Автотранспортные средства:

Наименование объекта	Год выпуска
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	2007
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	2005

### Недвижимое имущество:

Наименование объекта	
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.	
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	
Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	

2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.	
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м.	
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.	
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.	

**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

Указаны в п.3.7 данного отчета

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:**

Право собственности.

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

**Предполагаемое использование результатов оценки**

Определение рыночной стоимости для продажи в рамках конкурсного производства.

**Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость**

Согласно Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 03 августа 2016 г.

**Дата обследования объекта (осмотр объекта):** 03 августа 2016 г.

**Срок проведения оценки:** 03 августа – 06 сентября 2016 г.

**Дата составления отчета:** 06 сентября 2016 г.

**Тип выпускаемого отчета.** Полный отчет. Письменная форма.

**Основание проведения оценки.** Договор № 80-1/16 от 03.08.2016 г.

#### **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки**

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, иных сделок с объектами оценки при условии, что с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. По истечении указанного срока результаты оценки рекомендуется не использовать.

#### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

В соответствии с заданием на оценку в отчете об оценке указывается только итоговый результат оценки стоимости объекта.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка определяются и выясняются в процессе оценки, и отражаются в Отчете об оценке в главе № 4.

#### **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Иная информация не выявлена.

### ***3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ***

#### ***3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ***

##### **ПАО РОСБАНК**

Адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34.

ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164, КПП 997950001

Корреспондентский счёт N3010181000000000256 в ГУ Банка России по Центральному

федеральному округу,  
БИК 044525256

### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

#### ООО «Компромисс»

614000 г. Пермь, ул. Ленина, 26, 2 этаж тел.: 210-16-74

ИНН 5902171980/КПП 590201001

ОГРН 1095902010644 дата присвоения 30.11.2009 года

Р/с 40702810649090016925 в Ленинском ОСБ №22 ЗУБ Сбербанка г. Перми

К/с 30101810900000000603 БИК 045773603

Рег. № ПФР 069-001-006754

Рег. № соц. страх 5900233581

### 3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 2. Сведения об оценщиках

<b>Нехаев Сергей Юрьевич</b>	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	-Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», свидетельство №001211 от 16.01.2014 года, местонахождение СРО - 109028 г. г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2; -Член Некоммерческого партнерства «Финансово-экономических судебных экспертов» свидетельство №189 от 18 февраля 2013 года, местонахождение НП – 121 170 г. Москва, ул. Генерала Ермолова, дом 2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Диплом о профессиональной переподготовке ПП №346427 от 12.07.2002 г. выдан Московским государственным университетом экономики, статистики, информатики «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» -Свидетельство о повышении квалификации №592400660288 от 25.03.2014 г., выдан ГОО ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» -Диплом ППСЭ №180000023277, выдан Московским государственным юридическим университетом им. Кутафина «Судебная финансово-экономическая экспертиза». -Диплом ПП №355288, выдан Пермским институтом (филиалом) Московского государственного университета коммерции «Управление инвестициями». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена к уровню знаний ЭКСПЕРТА СРО оценщиков №000156-006 от 25.12.2013 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков ОАО «Страховое общество «Якорь» №5101/000192-12/16 от 20 февраля 2016 года, срок действия с 20 февраля 2016 г. по 19 февраля 2017 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Степень участия	100%
<b>Кононов Денис Михайлович</b>	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», свидетельство № 0003418 от 04.02.2008 г., №0010428 от 05.02.2011 г., № 16 671 от 06.02.2014 г., местонахождение СРО - 107078 г. Москва, ул. Новая Басманная, 21 стр. 1; Пермское региональное отделение СРО РОО – 614000 г. Пермь, ул. Тургенева, 14
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Диплом о профессиональной переподготовке ПП №724078 от 14.05.2005 г. выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства (институт) -Свидетельство о повышении квалификации №592400660282 от 25.03.2014 г., выдан ГОО ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» <b>-Диплом о втором высшем образовании</b> «экономист со знанием иностранного языка по специальности «Мировая экономика» серия ДВС 1914173 от 18.06.2002 года, выдан Всероссийская академия внешней торговли МЭРТ России. <b>-Диплом MBA</b> №009314 от 20.06.2003 года «Мастер делового администрирования <i>Masterofbusinessadministration (MBA)</i> выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков ОАО «Страховое общество «Якорь» №5101/000193-12/16 от 20 февраля 2016 года, срок действия с 20 февраля 2016 г. по 19 февраля 2017 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Степень участия	Не участвовал

*Кононов Денис Михайлович является действующим членом Экспертно-консультационного комитета Пермского регионального отделения Российского общества оценщиков.*

*Нехаев Сергей Юрьевич является действующим членом некоммерческого партнерства Финансово-экономических судебных экспертов.*

*Нехаев Сергей Юрьевич является действующим членом Экспертного совета СРО оценщиков «Экспертный совет»*

*Исполнитель принимает на себя обязательное обеспечение обязанности юридического лица, возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки с Исполнителем, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, согласно полиса страхования ответственности оценщиков ОАО «Страховое общество «Якорь»:*

- *Полис №5101/000195-12/16 от 19 февраля 2016 г., на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 17 марта 2016 г. до 16 марта 2017 г.*

### **3.4 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ**

При подготовке данного отчета об оценки иные специалисты не привлекались.

### **3.5 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

- *Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) в действующей редакции;*
- *Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.*

*В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 1 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

- *Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.*

*В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 2 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

- *Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.*

*В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 3 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

- *Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.*

*В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 7 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

- *Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО №10), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.*

*В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 10 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

- *Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства*

«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждены Советом НП оценщиков «ЭС» - Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» - Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.).

*В соответствии с п.3 Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» данные стандарты и правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства*

### 3.6 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА

1. А.П.Ковалев «Оценка стоимости активной части основных фондов»: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997 г.
2. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 97 г.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости С-Петербург, 1997 г.
5. Учебного пособия «Оценка стоимости недвижимости» автор С.В. Грибовский, 2009 год.
6. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости» С-Петербург, 2007 г.
7. Справочник оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г.
8. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, утвержденная Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.
9. Руководящий документ. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа на момент предъявления. РД 37.009.015-98 с изменениями. РЕГударственный научный центр Российской Федерации «НАМИ». Москва-июнь 1998 года.
10. Ковалев А.П. Основы оценки стоимости машин и оборудования. - М.: Финансы и статистика, 2006.
11. «Оценка стоимости транспортных средств»: Учебно-методическое пособие/под ред. М.П.Улицкого.-М.:Финансы и статистика, 2005.
12. Сборник УПСС «Ко-Инвест»
13. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 октября 1990 г. N 1072 о единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.

### 3.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Документы
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	Свидетельство о регистрации транспортного средства 59 РХ 036335
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	Свидетельство о регистрации транспортного средства 59 РЕ 672374
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ № 503691 от 23.12.2009г. Технический паспорт здания (строения) от 23.09.2008г.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	Свидетельство о государственной регистрации права 59 - БГ № 489327 от 30.07.2012г.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0830107 от 12.02.2008г.
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 59 - БГ № 076455 от 08.07.2011г.

2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0938622 от 14.07.2008г.
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 025356 от 24.09.2008г.
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 228689 от 14.05.2009г.
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0990022 от 01.09.2008г.
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0984847 от 27.08.2008г.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0649443 от 23.07.2007г.
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0649324 от 23.07.2007г.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0596069 от 14.05.2007г.
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0596071 от 14.05.2007г.
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0611170 от 01.06.2007г.
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0611170 от 09.09.2008г.

### **3.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

1. Каталог э/базы данных Пермской мультилистинговой системы «Метросфера»,
2. Данные сети Интернет: [www.irr.perm.ru](http://www.irr.perm.ru), [www.kvartira59.ru](http://www.kvartira59.ru), [www.metrosphera.ru](http://www.metrosphera.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
3. Анализ рынка, выполненного аналитическим отделом ООО «КД-консалтинг».

### **3.9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

#### **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;**

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объектов.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

**Анализ наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости



для района расположения объектов.

**Применение подходов оценки объектов и осуществление необходимых расчетов:** для оценки стоимости объектов были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный, доходный), являющихся стандартными, принятыми в Федеральных стандартах оценки РФ.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

**Составление отчета об оценке.**

### ***3.10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ***

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## ***4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ***

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. В данном отчете датой оценки стоимости является 03 августа 2016г. Тем не менее, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на размер рыночной стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине рыночной стоимости, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.

11. ООО «Компромисс» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченные для ее выполнения специалисты соответствуют существующим требованиям.

12. Оценщик считает, что НДС включен в полученную рыночную стоимость по следующим причинам: во-первых, рыночная стоимость предложения не зависит от наличия либо отсутствия в ней налога, во-вторых, потенциальных покупателей интересует только конечная цена сделки.

Вывод: если объект оценки при сделке купли-продажи не допускает использования специального налогового режима, то, исходя из принципа, заложенного в рыночную стоимость, будет использован общий режим налогообложения. Соответственно для РАЗУМНОГО продавца, покупателя, арендодателя наиболее вероятная цена сделки (купли-продажи/аренды) будет включать НДС.

13. В данном отчете объект оценки считается свободным от каких-либо ограничений, в противном случае отчет подлежит корректировке.

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПЕРМСКОМ КРАЕ.<sup>4</sup>

ПЕРМСКИЙ КРАЙ – субъект Российской Федерации, входящий в Приволжский федеральный округ.

Код региона – 59.

Пермский край образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа в соответствии с результатами референдума, проведённого 7 декабря 2003 года, в ходе которого более 83 % населения обеих территорий высказались за объединение. Образован на основании Федерального конституционного закона от 25 марта 2004 года №1-ФКЗ «Об образовании в составе Российской Федерации нового субъекта Российской Федерации в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа».

*Пермский край на карте РФ*



*Топографическая карта Пермского края*



Пермский край разделен на 48 муниципальных образований первого уровня - 42 муниципальных района и 6 городских округов. В состав Пермского края также входит территория с особым статусом - Коми-Пермяцкий округ.

Цифрами обозначены:

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Чердынский р.      | 26. Лысьва г.           |
| 2. Красновишерский р. | 27. Березовский р.      |
| 3. Соликамский р.     | 28. Большесосновский р. |
| 4. Соликамск г.       | 29. Частинский р.       |
| 5. Усольский р.       | 30. Осинский р.         |
| 6. Березники г.       | 31. Кунгурский р.       |
| 7. Александровск г.   | 32. Кунгур              |
| 8. Кизел г.           | 33. Кишертский р.       |
| 9. Губаха г.          | 34. Еловский р.         |
| 10. Гремячинск г.     | 35. Бардымский р.       |
| 11. Сивинский р.      | 36. Уинский р.          |
| 12. Карагайский р.    | 37. Ординский р.        |
| 13. Пермский р.       | 38. Суксунский р.       |
| 14. Добрянский р.     | 39. Чайковский р.       |
| 15. Чусовской р.      | 40. Чайковский          |
|                       | 41. Куединский р.       |
|                       | 42. Чернушинский р.     |

<sup>4</sup> По данным сайта [www.gorodperm.ru](http://www.gorodperm.ru)

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| 16. Чусовой г.        | 43. Октябрьский р.  |
| 17. Горнозаводский р. | 44. Гайнский р.     |
| 18. Верещагинский р.  | 45. Кочевский р.    |
| 19. Нытвенский р.     | 46. Косинский р.    |
| 20. Краснокамск г.    | 47. Юрлинский р.    |
| 21. Пермь г.          | 48. Юрла г.         |
| 22. Очерский р.       | 49. Кудымкарский р. |
| 23. Оханский р.       | 50. Юсьвинский р.   |
| 24. Пермский р.       |                     |
| 25. Лысьвенский р.    |                     |

Численность населения (по итогам переписи 2002 г.) – 2 820 тыс. человек. Доля городского населения – 75,3%.

Пермский край занимает площадь 160 236,5 кв. км на восточной окраине Русской равнины и западном склоне Среднего и Северного Урала, на стыке двух частей света - Европы и Азии. Он охватывает примерно 1/5 территории Уральского экономического района и представляет собой как бы восточный "форпост" Европы, 99,8% пространства которого принадлежит этой части света и только 0,2% - Азии. Территория региона почти полностью расположена в бассейне реки Камы - крупнейшего притока реки Волги. Кама через систему каналов обеспечивает выход водным путем к пяти морям (Каспийскому, Азовскому, Черному, Балтийскому и Белому). Максимальная протяженность края с севера на юг - 645 км, с запада на восток - 417,5 км.

Самая северная точка Прикамья - гора Пура-Мунит (1094 м) на водораздельном Уральском хребте в верховьях рек Хозья, Вишера и Пурма - имеет координаты 61о 39' с.ш.

Крайняя южная точка - вблизи бывшей деревни Ельник Биявашского сельского совета Октябрьского района (56о06' с.ш.).

Крайняя точка на западе - в километре на северо-восток от высоты 236, на водоразделе рек Лэпью, Пелес, Кажим под 51о47' в.д., на востоке - высшая точка хребта Хоза-Тумп гора Рахт-Сори-Сяхл (1007 м) под 59о29' в.д.

Границы очень извилисты, протяженность их более 2,2 тыс. км. Пермский край граничит с двумя областями и тремя республиками Российской Федерации: на севере с республикой Коми, на западе - с Кировской областью и Удмуртией, на юге с Башкирией, на востоке - со Свердловской областью.

На российском и мировом рынках ведущими отраслями специализации Пермского края являются машиностроение, химия и нефтехимия, металлургия, топливная промышленность, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Топливная и химическая отрасли развиваются преимущественно на местной сырьевой базе. Основной объем производства топливной продукции приходится на предприятия нефтяной и газовой промышленности. Создан и успешно работает современный, мощный, диверсифицированный комплекс предприятий по добыче и переработке нефти и газа.

На долю Пермского края приходится 100 % производимых в России калийных удобрений. Кроме того, химические предприятия производят такие виды экспорто-ориентированной и высокотехнологичной продукции как метанол и продукты его переработки, аммиак и азотные удобрения, уникальные хладоны и фторополимеры, флокулянты и активные угли.

Наличие специализированных научных центров и высококвалифицированных кадров обеспечивают лидирующие позиции машиностроения региона в российском производстве авиационных и ракетных двигателей, топливной аппаратуры, газоперекачивающих агрегатов и газотурбинных электростанций, нефтепромыслового оборудования, аппаратуры цифровых и волоконно-оптических систем передачи информации, навигационной аппаратуры.

Металлургическая промышленность представлена предприятиями по производству и переработке черных, цветных и редкоземельных металлов, а также предприятиями порошковой металлургии. В крае работает единственное в России предприятие по производству титановой губки. Подавляющая часть от общероссийских объемов производства магния принадлежит компаниям Пермского края.

Лесопромышленный комплекс Прикамья занимает одно из ведущих мест в России в сфере

заготовки и переработки древесины. Предприятия целлюлозно-бумажной промышленности производят около 20% от общероссийского объема бумаги различного назначения.

Пермский регион на российском рынке занимает лидирующие позиции по разработке и выпуску газоперекачивающих агрегатов, волоконно-оптических и навигационных систем, ракетных топлив, магниевых и титановых сплавов.

### **Общие сведения о г. Перми<sup>5</sup>**



Современная Пермь - третий по площади город России после Москвы и Санкт-Петербурга (799,68 кв. км). Город вытянут вдоль реки Камы, и по протяженности занимает третье место после Санкт-Петербурга и Сочи.

Долгое время бытовало мнение, высказанное в середине 19 века, согласно которому загадочное слово «Пермь» - это видоизмененное слово «Парма» - возвышенная местность, поросшая еловым лесом.

Согласно другому мнению, «Пермь» происходит от имени фольклорного коми-пермяцкого богатыря Перы. Но фольклористы народа коми утверждают, что легенда о Пере-богатыре сравнительно недавняя, а слово «Пермь» в русских летописях встречается уже в конце 12 века.

**Географическое положение:** Координаты города Перми 58°00' с. ш. 56°19' в. д.<sup>(G)</sup>. Его территория составляет 799,68 км<sup>2</sup>, из них:

- площадь застройки: 196,53 км<sup>2</sup>;
- площадь зелёных насаждений: 330,87 км<sup>2</sup>;
- площадь водных объектов: 60,42 км<sup>2</sup>.

Город Пермь расположен на берегах реки Камы, крупнейшего левого притока Волги, к югу от устья реки Чусовой. Кама выполняет роль градообразующей оси, вдоль которой город протянулся на 70 км. Река является одним из важных транспортных путей, ведущих в Пермь. Она выполняет административную, промышленную, рекреационную, транспортную и ряд других функций. Благодаря Каме, Пермь связана водными путями с пятью европейскими морями: Каспийское, Белое, Чёрное, Азовское, Балтийское.

Рельеф в границах городской черты представляет собой всхолмленную равнину в долине реки Камы. Левый берег выше правого, сильнее расчленен логами и оврагами, среди которых выделяется Егошихинская балка, по которой протекает река Егошиха. Более чем 300 малых рек, речушек и ручьев протекают в пределах города Перми.

## **5.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НА ЛОКАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Объекты оценки расположены в Мотовилихинском районе г. Перми.

### **Мотовилихинский район Перми**

Краткая характеристика: площадь 171,5 кв. м., включает в себя 17 микрорайонов: Горки, Садовый, Рабочий поселок, Костарево, Висим, Запруд, Гарцы, Вышка-1, Вышка-2, Опытная станция, Верхняя Курья, Язовая, Промзона 2, Лесной 2, Лесной 6, Архирейка, Сельскохозяйственный.

Исторический очерк: 3 октября 1938 года указом Президиума Верховного Совета СССР «О разделении Свердловской области РСФСР на Пермскую и Свердловскую область» установлено: «Включить в территорию города Перми город Молотов, образовав из него Молотовский район города Перми».

2 октября 1957 Президиумом Верховного Совета РСФСР району было возвращено историческое имя - Мотовилихинский район.

<sup>5</sup> По данным сайта [www.gorodperm.ru](http://www.gorodperm.ru)

Район отличается от других тем, что здесь имеются большие лесные массивы. В нем проживает 174,5 тыс. чел. (2001). Жилых домов здесь почти 8 тысяч, из которых 7059 частных (2007).

В переписных книгах воеводы П.К. Елизарова (1647 г) насчитывалось уже 27 русских поселений: одно село, 21 деревня, 5 починок. В их числе описан и однодворный починок Висим – предшественник Мотовилихи. Позднее возникло поселение Верхняя Курья. Сама же деревня Мотовилиха была обжита примерно в конце 17 века. Однако второе историческое ядро в Перми образовалось в 1735 году, когда В. Н. Татищев подписал два определения о строительстве на левом берегу Камы, чуть ниже слияния рек Большой и Малой Мотовилихи, нового медеплавильного завода.

В конце 18 века появляется целый ряд деревень в близи Мотовилихинского завода и по течению рек Егошиха и Ива. Среди них: Верх-Ива, Ермолина, Однодворка, Суханова, Сенькина (потом Архирейка).

В 1860 году Мотовилиха была причислена к городу Перми и в полицейском отношении стала составлять его особую часть.

Во второй половине 19 века строятся дома в деревнях Костарева и Городских Горках.

На плане Мотовилихинского завода, составленного в 1892 году и дополненного в 1911 году, мы видим, что селение Мотовилиха состояло из таких местностей, как: Пихтовка, Висим, Заива, Луга, Вышка, Запруд и Новая деревня (Язовая).

В начале XX века возникают так же деревни: Мотовилихинские (заводские) горки, Балмошная, Ива Большая, Коноваловские пашни, Гарцы. Появляются первые дома на территории современного микрорайона Вышка II.

В 1923 году был образован Мотовилихинский район.

По постановлению Пермского окрика в 1924 году в состав города были включены деревни Горки и Суханки.

Первые двухэтажные дома в Рабочем посёлке появились в 1927 году, а на следующий год началось строительство каменных четырёхэтажных жилых зданий.

В 1927 году постановлением ВЦИК РСФСР Пермь была слита с Мотовилихой в единый город. Правда, в 1931 – 1938 годы Мотовилиха снова была самостоятельной, и даже на какое-то время стала городом Молотово.

В советские времена - в 1920-е годы - на этих землях Архирейки был создан совхоз имени Решетникова, который через несколько десятилетий превратился в совхоз «Мотовилихинский».

Земли 2-го отделения совхоза «Мотовилихинский» расположились за микрорайоном Запруд. Отдельные постройки были ещё в 1940-е годы, а сейчас здесь возводятся коттеджи.

В 1970-е годы появился микрорайон Садовый.

В 2000 году стал застраиваться новый микрорайон Ива.

Экономика: машиностроение. Основным градообразующим предприятием всегда являлся завод имени В.И. Ленина, теперь - ОАО «Мотовилихинские заводы».

Здравоохранение: 8 медучреждений и 11 поликлиник: МСЧ-4, городская больница для взрослого населения №6, две детские городские больницы №13 и №14 и др.

Образование: Пермский институт (филиал) Российского государственного торгово-экономического университета, Пермский политехнический колледж имени Н.Г. Славянова, а также нефтяной, финансово-экономический и торгово-технологический колледжи, Пермское речное училище, учреждения общеобразовательные-31, дошкольные-35.

Культура: 18 культурных учреждений: государственный цирк, планетарий, Пермская ярмарка, УДС «Молот», диорама «Декабрьское вооруженное восстание 1905 г. в Мотовилихе, мемориальный дом-музей Н.Г. Славянова и др.

Архитектура, достопримечательности

7 ноября 1920 года на месте проведения в 1905 году первого в Перми политического митинга был открыт, построенный на деньги рабочих завода, памятник. В 1963 году у памятника

на Вышке был зажжён Вечный огонь, а 22 апреля 1970 года был открыт музейный комплекс с диорамой.

Памятниками так же являются: Красная площадь, Свято-Троицкая церковь, плотина Мотовилихинского пруда, Пермская царь-пушка у здания музея ОАО «Мотовилихинские заводы».

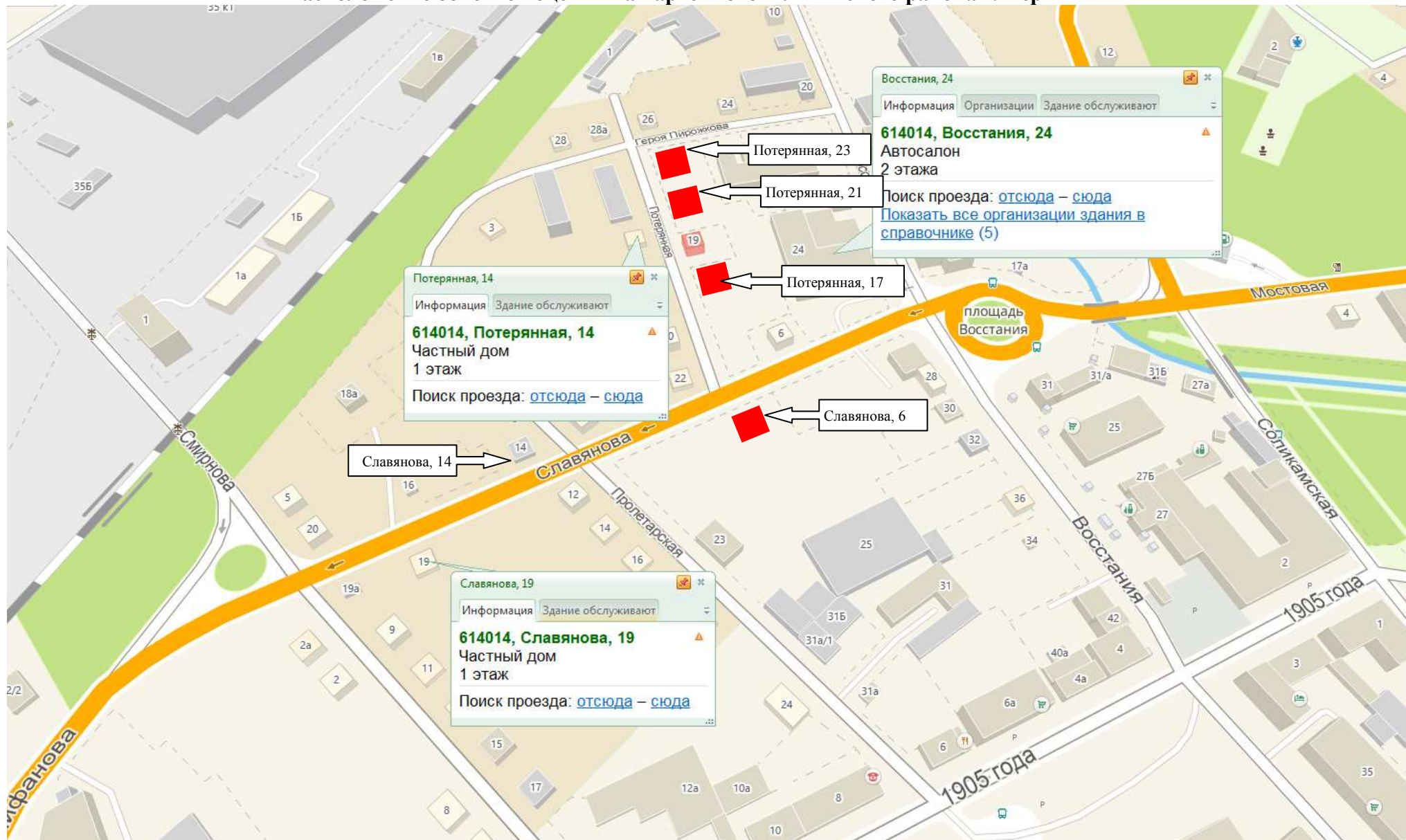
Мотовилихинский район располагает двумя памятниками природы: лог речки Егошихи, где обнажения показывают Пермскую систему земного шара и лесной массив на левом берегу реки Камы в Верхней Курье.

По территории Мотовилихинского района протекают реки Б. Мотовилиха и Ива. Протяженность реки – 8,5 км. Река Б. Мотовилиха имеет два крупных притока – Малую Мотовилиху и Огоршиху. Река Ива является левым притоком р. Камы. Протяженность реки около 10 км. Свои истоки река берет водораздельном пространстве между притоками р. Камы и притока рек Чусовая и Сылва. Река Ива образуется при слиянии рек Большая Ива и Малая Ива.

Таблица 3. Сведения об объектах оценки

Город (область, район)	Пермский край
Адрес объекта	г. Пермь
Окружение	Жилые многоэтажные дома, административные здания и другие, социально значимые учреждения
Транспортная доступность, подъезд	Ближайшая остановка общественного транспорта «площадь 1905 года» расположена на расстоянии около 50 м. (менее 5 минут пешком) от объектов оценки.
Общественный транспорт	Автобусы, маршрутное такси
Престижность расположения	(согласно аналитическому исследованию ООО «КД-Консалтинг» объекты оценки расположены в 3 зоне престижности «Районы средней удаленности»)
Развитость инженерной инфраструктуры	Окружающая территория вокруг объекта оценки обладает высокой инженерной инфраструктурой. В наличии имеются все коммуникации.
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная

## Расположение объектов оценки на карте Мотовилихинского района г. Перми





### 5.3 ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ

Описание объекта оценки проводилось на основании документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.7 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки») и данным визуального осмотра.

Таблица 4. Описание объектов оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24</b>	
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>	
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>	
<i>Обременения</i>	<i>Ипотека</i>	
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ № 503691 от 23.12.2009г. Технический паспорт здания (строения) от 23.09.2008г.	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 729,1	
Год постройки	2006	
Физический износ, %	0 (по данным тех.паспорта)	
Число этажей в здании	2	
Группа капитальности	1	
Высота помещений, м.	2,17 – 4,48	
Назначение	Встроенные помещения автоцентра	
Текущее использование	По назначению	
<i>Конструктивные элементы здания</i>	<i>Исполнение</i>	<i>Техническое состояние</i>
Фундамент	ж/б ростверки по буронабивным сваям, ростверки колонн – монолитные ж/б стаканного типа	Хорошее
Стены, каркас	Газобетонные блоки, металлический сайдинг с утеплителем	Хорошее
Перекрытия	Стальные балки	Хорошее
Кровля	Металлическая по деревянной обрешетке, профнастил	Хорошее
Полы	Бетонные, ламинат, линолеум, керамическая плитка	Хорошее
Окна	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
Двери	Деревянные, металлические, входные - металлопластиковые	Хорошее
Наружная отделка	Металлопрофиль	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Обшивка ГКЛ, покраска, керамическая плитка, подвесные потолки, пластиковые панели	Хорошее
<b>Системы инженерного обеспечения</b>		
Отопление	Центральное	Хорошее
Электросети	Скрытая проводка	Хорошее
Водоснабжение	От центральной сети	Хорошее
Канализация	В городскую сеть	Хорошее
Дополнительно	Бетонная отмостка, деревянная лестница, ж/б лестницы	Удовлетворительное

<b>Общая характеристика</b>	<b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Аренда, ипотека</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 - БГ № 489327 от 30.07.2012г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3 431
Разрешенное использование	здание автоцентра
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:4211220:3
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945, адрес: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Славянова, 19</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0830107 от 12.02.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	25,4
Кадастровый номер	59-59-22/058/2007-538
Текущее использование	Согласно визуальному осмотру жилой дом на участке отсутствует. Остался только фундамент.
<b>Общая характеристика</b>	<b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м., адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Славянова, 19</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Ипотека</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 - БГ № 076455 от 08.07.2011г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	680
Разрешенное использование	индивидуальное жилищное строительство
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:4211176:17
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6</b>
<i>Вид права</i>	<i>Общая долевая собственность, доля в праве 1/5</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0938622 от 14.07.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	72,8

Кадастровый номер	59-59-22/035/2008-811
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6</b>
<i>Вид права</i>	<i>Общая долевая собственность, доля в праве 1/5</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 025356 от 24.09.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	72,8
Кадастровый номер	59-59-22/040/2008-701
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10</b>
<i>Вид права</i>	<i>Общая долевая собственность, доля в праве 10/32</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г. Иные участники: Кандакова Мария Николаевна, доля в праве 5/32</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 228689 от 14.05.2009г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	139,1
Кадастровый номер	59-401:0:0:13943/1/1:0
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 14</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г.</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0990022 от 01.09.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	34,6
Кадастровый номер	59-59-01/032/2005-034
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м., адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 14</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0984847 от

документы	27.08.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 155
Разрешенное использование	под индивидуальный жилой дом
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:4211217:4
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 17</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г.</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0649443 от 23.07.2007г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	29,2
Кадастровый номер	59:401:0:0:13107\1\1:0
Текущее использование	Согласно визуальному осмотру жилой дом на участке отсутствует. Остался только фундамент.
<b>Общая характеристика</b>	<b>земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м., адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 17</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0649324 от 23.07.2007г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 155
Разрешенное использование	под индивидуальный жилой дом
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:42 1 1220:0004
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор, адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 21</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г.</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0596069 от 14.05.2007г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	30,2
Кадастровый номер	59-59-22/027/2007-841
Текущее использование	Согласно визуальному осмотру жилой дом на участке отсутствует. Остался только фундамент.
<b>Общая характеристика</b>	<b>земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м., адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 21</b>

Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г
Обременения	Не зарегистрированы
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0596071 от 14.05.2007г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	564
Разрешенное использование	под индивидуальный жилой дом
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:42 1 1220:0006
Текущее использование	По назначению
<b>Общая характеристика</b>	<b>1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 23</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г.</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0611170 от 01.06.2007г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	21,9
Кадастровый номер	59-59-22/045/2006-386
Текущее использование	Согласно визуальному осмотру жилой дом на участке отсутствует. Остался только фундамент.
<b>Общая характеристика</b>	<b>земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м., адрес объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, 23</b>
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО "ЭКСП", адрес: г. Пермь, ул. Восстания, 24, ИНН 5906016432, ОГРН 1025901372683, дата регистрации 22.11.2002г</i>
<i>Обременения</i>	<i>Не зарегистрированы</i>
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 59 БА 0611170 от 09.09.2008г.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	604
Разрешенное использование	под одноэтажный жилой дом
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	59:01:4211220:11
Текущее использование	По назначению

#### 5.4 ОПИСАНИЕ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

##### Описание автомобиля Honda Accord

Описание автомобиля Honda Accord проводилось на основании Свидетельства о регистрации ТС 59 РХ 036335.

Таблица 5. Описание ТС Honda Accord

Предъявлен к осмотру	а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863, 2007 год выпуска
Идентификационный номер	JHMCL96808C206217
Тип ТС	Легковой седан
Категория ТС	В
Год выпуска ТС	2007
Страна изготовления	Япония
Модель, № двигателя	K24A3
Шасси (рама) №	Не устан.
Кузов (кабина, прицеп) №	JHMCL96808C206217
Цвет (Кабина/кузов)	Красный
Объем двигателя, куб.см.	2354
Мощность двигателя, кВт / л.с.	139,3 / 190,0
Тип двигателя	Бензиновый
Масса без нагрузки, кг.	1 530
Паспорт транспортного средства	77 ТУ 305863
Разрешенная максимальная масса, кг.	1 930
Владелец	ООО «ЭКСП»

Для определения стоимости автомобиля Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ на момент предъявления использованы следующие исходные данные:

- Осмотр производился на парковке г. Перми.
- Т.С. изготовлено в 2007 году
- Дата начала эксплуатации: 2007 г. количество лет эксплуатации принято равным 9 лет.
- Техническое состояние, комплектность и выявленные дефекты.

Техническое состояние автомобиля определялось на основании данных Заказ-наряда № ж256 от 11.03.2016г. (см. Приложение к данному отчету).

Автомобиль не исправен, утратил потребительские и эксплуатационные качества, не соответствует требованиям Правил дорожного движения РФ, государственного стандарта РЕГТ 25478-91 «Автотранспортные средства. Требования к техническому состоянию по условиям безопасности движения. Методы проверки». Требуется работы по восстановлению потребительских и эксплуатационных качеств автомобиля.

Общая сумма ремонтно-восстановительных работ с учетом материалов составит 414 839 руб. По данным исполнителя ООО «Авто-профи» (адрес: 614014, г. Пермь, ул. Восстания, 16, тел.: (342) 267-79-19) данная стоимость актуальна на дату оценки.

Физическая характеристика состояния: ТС: Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски). Согласно РД 37.009.015-98 (таблица 6) оценка состояния оценивается как **неудовлетворительное**.

Таблица 6. Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства

<i>Физическая характеристика состояния транспортного средства</i>	<i>Оценка состояния</i>	<i>Износ, %</i>
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

### **Описание автомобиля Honda - FRV**

Описание автомобиля Honda- FRV проводилось на основании Свидетельства о регистрации ТС 59 РЕ 672374.

Таблица 7. Описание ТС Honda - FRV

Предъявлен к осмотру	а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530, 2005 года выпуска
Идентификационный номер	JHMVE37606S202334
Тип ТС	Легковой хэтчбэк
Категория ТС	В
Год выпуска ТС	2005
Страна изготовления	Япония
Модель, № двигателя	K20A9
Шасси (рама) №	Не устан.
Кузов (кабина, прицеп) №	JHMVE37606S202334
Цвет (Кабина/кузов)	Темно-серый
Объем двигателя, куб.см.	1998
Мощность двигателя, кВт / л.с.	110 / 150
Тип двигателя	Бензиновый
Масса без нагрузки, кг.	1 470
Паспорт транспортного средства	77 ТН 755530
Разрешенная максимальная масса, кг.	1 970
Владелец	ООО «ЭКСП»

Для определения стоимости автомобиля м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, на момент предъявления использованы следующие исходные данные:

- Осмотр производился на парковке г. Перми.
- Т.С. изготовлено в 2005 году
- Дата начала эксплуатации: 2005 г. количество лет эксплуатации принято равным 11 лет.
- Техническое состояние, комплектность и выявленные дефекты.

Техническое состояние автомобиля определялось на основании данных Заказ-наряда № 0000003587 от 15.07.2016г. (см. Приложение к данному отчету).

Автомобиль не исправен, утратил потребительские и эксплуатационные качества, не соответствует требованиям Правил дорожного движения РФ, государственного стандарта РЕГТ 25478-91 «Автотранспортные средства. Требования к техническому состоянию по условиям безопасности движения. Методы проверки». Требуется работы по восстановлению потребительских и эксплуатационных качеств автомобиля.

Общая сумма ремонтно-восстановительных работ с учетом материалов составит 430 994 руб.

Физическая характеристика состояния: ТС: Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски). Согласно РД 37.009.015-98 (таблица б) оценка состояния оценивается как **неудовлетворительное**.

### 5.5 ОПИСАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ

№	Наименование	Страна изготовления	Год изготовления	Заводской/серийный номер	Кол-во	Описание технического состояния на основании визуального осмотра
---	--------------	---------------------	------------------	--------------------------	--------	--



№	Наименование	Страна изготовления	Год изготовления	Заводской/серийный номер	Кол-во	Описание технического состояния на основании визуального осмотра
1	Подъемник ножничный G40	США	2006	D0SG4018	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435	США	2006	1) CHV05L0001 2) CHV05L0002	2 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	Италия	2008	26200809028274	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	Италия	2008	61660807009332	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	Италия	2006	20080109	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
6	Подъемник для агрегатов	Россия	2006	б/н	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
7	Пресс гидравлический 10т ОМА 651	Италия	2008	P60825M	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	США	2003	692107	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	Германия	2007	107465	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	Россия	2004	195	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
11	Сушка инфракрасная IRT	Швеция	2003	000315	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
12	Лабиринт детский многоуровневый инв. №А-00000136	Россия	2008	28	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	Бельгия	2006	GMD106	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	Бельгия	2006	б/н	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	-	-	-	1 шт.	В комплекте. Требуется текущий ремонт. Состояние удовлетворительное

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА

### 6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой автотранспорт, оборудование и недвижимость в виде отдельно стоящего здания и земельных участков, наиболее близкими сегментами, к

которым они относятся, являются легковой автотранспорт, специализированное оборудование, коммерческая недвижимость и участки под ИЖС соответственно.

## 6.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие *рынка коммерческой недвижимости* достаточно обширно. Фактически к объектам коммерческой недвижимости относятся различного рода объекты нежилого фонда. Цель использования коммерческой недвижимости, как правило, одна – получение дохода. Любой объект коммерческой недвижимости можно сдать (снять) в аренду, купить или продать, заложить в качестве обеспечения в банк при получении кредита, внести в качестве уставного взноса и использовать еще множеством способов. Деятельность ни одной из организаций невозможна без использования коммерческой недвижимости того или иного рода, будь то офис или завод.

Ниже на схеме изображена структура рынка коммерческой недвижимости с делением его на сегменты и подсегменты, применяемая в ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг».



Схема 1.1 Структура рынка коммерческой недвижимости

К сегменту коммерческой недвижимости непромышленного назначения относятся объекты, не связанные с производственной (промышленной) деятельностью.

Рынок купли-продажи и аренды коммерческих объектов в г. Перми представлен 6-ю сегментами, доля которых отслеживается в результате систематического мониторинга рынка (сегментов фактически может быть больше). Удельные веса каждого из них в общей структуре коммерческого сектора по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г. представлены на графиках 1.1.1 (рынок купли-продажи) и 1.1.2 (рынок аренды).

В 1-м квартале 2016 г. доля, приходящаяся на производственный сегмент, на рынке купли-продажи составила 8,0%, а на рынке аренды практически 19,0%. Напомним, в течение 2012-2014 гг. производственный сегмент занимал 9-11% в общей структуре рынка купли-продажи коммерческой недвижимости г. Перми.

По итогам 1-го квартала 2016 г. было зафиксировано увеличение числа предложений на рынке купли-продажи - на 12,9% до 1 204 ед., на рынке аренды коммерческой недвижимости - на 19,6% до 1 265 ед.

Распределение количества предложений по сегментам рынка купли-продажи коммерческой недвижимости г. Перми на 01.04.2016 г.



Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Подсегмент	Рост/снижение числа предложений	Изменение
Офисные объекты	+19,6% (+80 предл.)	↑
Торговые объекты	+6,0% (+15 предл.)	↑
Объекты неопр. назначения	+4,0% (+9 предл.)	↑

График 1.1.1

**Примечание:** основными информационными источниками являются каталоги Пермской мультилистинговой системы, базы объектов REZON, сайт объявлений Avito, база данных ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг». Все расчетные значения, представленные в отчете далее, основаны на данных информационных источниках.

Распределение количества предложений по сегментам рынка аренды коммерческой недвижимости г. Перми на 01.04.2016 г.



Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Подсегмент	Рост/снижение числа предложений	Изменение
Офисные объекты	+8,2% (+31 предл.)	↑
Торговые объекты	10,9% (+32 предл.)	↑
Объекты неопр. назначения	+29,9% (+49 предл.)	↑

График 1.1.2

**Примечание:** основными информационными источниками являются каталоги Пермской мультилистинговой системы, базы объектов REZON, сайт объявлений Avito, база данных ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг». Все расчетные значения, представленные в отчете далее, основаны на данных информационных источниках.

Фактически последние годы структура рынка коммерческой недвижимости г. Перми сильно не меняется. На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают объекты неопределенного назначения<sup>6</sup>, представляющие собой большей частью помещения и квартиры под коммерческую недвижимость на первых этажах жилых

<sup>6</sup> К объектам неопределенного назначения относятся:

- встроено-пристроенные помещения, находящиеся на первых и цокольных этажах, подвалах в новых или существующих жилых домах;
- отдельно стоящие здания нежилого назначения (как функционирующие, так и нефункционирующие), требующие реконструкции (модернизации);
- расселенные одно-, двухэтажные жилые дома старой застройки, являющиеся памятниками истории, культуры и архитектуры местного значения и требующие либо капитального ремонта, либо реконструкции;
- квартиры на первых этажах, переведенные в нежилое назначение и прошедшие соответствующую модернизацию площадей.

домов, которые могут использоваться собственниками, в большинстве случаев, как офисные или торговые помещения. Таким образом, *наиболее активно в коммерческом секторе рынка недвижимости г. Перми ведут себя подсегменты торговой и офисной недвижимости*. Остальные подсегменты коммерческой недвижимости непроизводственного назначения Перми представлены единичными предложениями.

### **6.2.1 Распределение районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения торгово-офисной недвижимости**

#### **1. «Центр»**

##### ***Дзержинский район:***

«Центр-2» (к югу от железной дороги вдоль р.Кама);

##### ***Ленинский район:***

«Разгуляй» (кварталы, ограниченные ул. 25 Октября - южным берегом р. Кама - ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина);

«Центр-1».

##### ***Свердловский район:***

«Громовский» (первая линия домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство» (первая линия домов вдоль ул. Чернышевского – Героев Хасана до ул.Чкалова);

«Островского» (исключая кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Народовольческая - ул. Серединная и ул. Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова» (кварталы, ограниченные ул. Белинского - ул. Чернышевского – ул. Героев Хасана - ул. Чкалова - ул. Куйбышева, включая нечетные дома по ул. Куйбышева);

«Свердлова-центр».

#### **2. «Прилегающие к центру районы»**

##### ***Дзержинский район:***

«Данилиха»;

«Железнодорожный»;

«Заимка»;

«Парковый» (кварталы, ограниченные проспектом Парковый - ул. Зои Космодемьянской - ул. Подлесная – ул. Куфониная, включая нечетные дома по проспекту Парковый);

«Центр-2» (на север от железной дороги вдоль р.Кама до р.Кама);

##### ***Индустриальный район:***

«Балатово» (кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспект Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также первая линия домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Ераничи» (кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Новоплоский».

##### ***Ленинский район:***

«Разгуляй» (в сторону Северной Дамбы от ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина).

##### ***Мотовилихинский район:***

«Городские Горки» (исключая кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 -ул. Тургенева, а так же кроме первой линии домов по ул. Старцева);

«Рабочий поселок» (кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Metallургов – ул. Уральская – ул. Циолковского – ул.КИМ, включая нечетные дома по ул. КИМ);

«Садовый» (кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская, включая нечетные дома по ул. Уинская и ул. Пушкарская, а также четные дома по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева).

***Свердловский район:***

«Громовский» (за исключением первой линии домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство» (за исключением первой линии домов по ул. Чернышевского – Героев Хасана);

«Островского» (кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Народовольческая - ул. Серединная и ул. Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова» (от ул. Куйбышева до р. Данилиха, исключая нечетные дома по ул. Куйбышева);

**3. «Районы средней удаленности»**

***Дзержинский район:***

«Заостровка»;

«Красный Октябрь»;

«Парковый» (на север от проспекта Парковый к р. Кама, исключая нечетные дома по пр. Парковый);

«Пролетарский» (четная сторона домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

***Индустриальный район:***

«Балатово» (исключая кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспектом Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также кроме первой линии домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Верхние Муллы» (от пересечения ул. Давыдова и шоссе Космонавтов до ул. 3-я Верховая);

«Ераничи» (исключая кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Нагорный» (кварталы, ограниченные ул. Беляева - ул. Комбайнеров - ул. Связева - ул. Глинки - ул. Власова).

***Кировский район:***

«Закамск» (первая линия домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

***Ленинский район:***

«Камская долина»;

«Комплекс ППИ»;

***Мотовилихинский район:***

«Архирейка»;

«Висим»;

«Вышка-1»;

«Вышка-2»;

«Гарцы»;

«Городские Горки» (кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 - ул. Тургенева, а так же первая линия домов по ул. Старцева);

«Запруд»;

«Костарево»;

«Рабочий поселок» (исключая кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Металлургов – ул. Уральская – ул. Циолковского – ул. КИМ, а также кроме нечетных домов по ул. КИМ);

«Садовый» (исключая кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская; а также кроме нечетных домов по ул. Уинская и ул. Пушкарская, и четных домов по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева);

«Язовая».

**Орджоникидзевский район:**

«Гайва» (первая линия домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а так же первая линия домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков);

**Свердловский район:**

«Владимирский» (исключая квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

«Краснова»;

«Крохалева» (до ул. Лукоянова);

«Промзона 1» (до ул. Васильева);

«Юбилейный»;

«Южный».

#### 4. «Отдаленные районы»

**Дзержинский район:**

«Акулова»;

«Пролетарский» (исключая четную сторону домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

**Индустриальный район:**

«Бахаревка»;

«Верхние Муллы» (от ул. 3-я Верховая в сторону микрорайона «Хмели»);

«Нагорный» (на запад от пересечения ул. Власова и ул. Глинки в сторону микрорайонов «Бахаревка» и «Верхние Муллы»);

«Сельскохозяйственный 4»;

«Хмели».

**Кировский район:**

(кроме первой линии домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

**Мотовилихинский район:**

«Верхняя Курья»;

**Орджоникидзевский район:**

(кроме первой линии домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а так же кроме первой линии домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков).

**Свердловский район:**

«Владимирский» (квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

«Крохалева» (южнее ул. Лукоянова до железной дороги);

«Липовая гора»;

«Новые Ляды»;

«Промзона 1» (южнее ул. Васильева).

Последнее обновление – июнь 2014 г.

Разработчики: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»




Деление на микрорайоны г. Перми принято по Приложению № 3 к решению Пермской городской Думы от 28.04.98 №81 «Об утверждении порядка взимания земельного налога на территории г. Перми».





## 6.2.2 Определение влияния макроэкономических и мезоэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости г. Перми

### УРОВЕНЬ 1 (Макроэкономический)

Макроэкономическая конъюнктура оказывает значительное влияние на развитие всех отраслей экономики страны, и рынка недвижимости в частности. Рассмотрим динамику ключевых макроэкономических показателей и сформировавшиеся тенденции.

#### Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 1-й квартал 2016 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены на недвижимость
Цены на нефть	<p>С конца 2011 г. сохраняется отрицательный тренд цены на нефть. К концу 2014 г. цена на нефть марки Brent опустилась практически в 2 раза до 56 USD/баррель по сравнению с началом 2014 г. К концу 2015 г. цена марки Brent упала до 37,60 USD/баррель (за 2015 г. на 33%) На 01 апреля 2016 г. цена составляла 38,67 USD/баррель (Brent).</p> <p>Традиционно на цены на нефть оказывают влияние показатели ее добычи, запасов, политические события в странах, являющимися основными участниками рынка добычи нефти. Небольшое повышение цен в 1-м кв. 2016 г. было обусловлено небольшим ростом показателей спроса в Китае, ослаблением доллара США, а также перебоями в поставках нефти из некоторых стран (Ирака, Нигерии и ОАЭ). Однако на начало апреля рост цен приостановился в связи с тем, что на рынке нефти сохраняется избыток предложения на фоне больших запасов нефти, особенно в США. Запасы нефти в странах ОЭСР в начале 2016 г. тоже достигли рекордно высокого уровня в 1,2 млрд. баррелей.</p> <p>По заявлениям руководителя Минфина РФ А. Силуанова Правительство РФ планирует заложить в прогноз на 2016-2017 гг. цену на нефть в 40 USD/баррель.</p>	
Объем вывоза капитала	<p>В 2015 г. чистый вывоз капитала банками и предприятиями из России составил, по оценке ЦБ РФ, \$58,1 млрд. долл. Показатель оттока капитала в 2,6 раза меньше, чем в 2014 г. (\$153 млрд). За 1-й квартал 2016 г. отток составил порядка 7 млрд. долл., что в 4,5 раза меньше, чем за 1 кв. 2015 г. В числе причин сокращения темпов оттока капитала в ЦБ РФ называют снижение объема выплат по внешнему долгу России, девальвацию рубля, низкие цены на нефть и рост притока капиталов, который частично спровоцирован процессом деофшоризации. По заявлению руководителя МЭР Улюкаева, чистый вывоз капитала из России прогнозируется в 2016 г. на уровне \$40 млрд. долл.</p>	
Изменение курсов валют	<p>На начало 2016 г. стоимость \$ составляла 75,95 руб. При колебаниях до 83,59 руб., к концу 1 кв. 2016 г. курс опустился до 67,60 руб. Аналогичная ситуация с Евро: с 82,80 руб. он поднялся до 91,18 руб. и опустился до 76,53 руб.</p> <p>Российская валюта падала на фоне снижения стоимости нефти и введенных санкций в отношении России, лишивших российские компании доступа к иностранным кредитам в течение всего 2015 г. Наблюдается обратная взаимосвязь между курсом доллара и ценой на нефть. Слабый рубль способствует развитию производства импортозамещающих товаров в России, а также компенсирует потери доходов за счет снижения цен на нефть. Сильный рубль означает замедление инфляции и большую гибкость денежно-кредитной политики.</p>	
Инфляция	<p>За 2014 г. уровень инфляции был зафиксирован 11,4% (что стало самым высоким показателем с 2008 г.). В 2015 г. инфляция составила 15,5% в годовом исчислении по данным Росстата. По данным ЦБ РФ уровень годовой инфляции к 11.04.2016 составил 7,2-7,3%, при цене на нефть в 40 долл./ баррель, прогноз МЭР по инфляции на 2016 г. – 8,5%. Главная причина инфляции – девальвация рубля. Любая инфляция способствует росту цен.</p>	
ВВП	<p>ВВП России с учетом сезонных факторов в феврале не изменился относительно предыдущего месяца, сообщается в <a href="#">мониторинге</a> Минэкономразвития. В январе, для сравнения, было зафиксировано снижение на 0,1%. В годовом выражении в</p>	

	<p>феврале ВВП снизился на 0,6%, а с исключением фактора сезонности динамика показателя сохранилась на уровне января (снижение на 2,7 процента). В январе-феврале снижение ВВП в годовом выражении составило 1,6 процента.</p> <p>В Центробанке ожидают, что в первом квартале 2016 года ВВП России упадет на 0,3 процента, во втором будет нулевой рост, в третьем — увеличение на 0,2-0,3 процента (по сравнению с аналогичными кварталами 2015 года). Сохраняющийся отток капитала и обесценивание рубля снижают возможности для роста экономики.</p>	
Индекс промышленного производства	<p>В 2015 г. индекс промпроизводства составил 96,6%. По данным Росстата<sup>7</sup>, в I квартале 2016 года индекс промышленного производства в России снизился на 0,6% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. В марте 2016 г. показатель сократился на 0,5% по сравнению с мартом 2015 г. С апреля начнет действовать эффект низкой базы прошлого года, что поддержит показатели промышленности, однако в реальном исчислении рост не прогнозируется.</p>	
Инвестиции в основной капитал	<p>Инвестиции в основной капитал в России в январе 2016 года составили 14 трлн 555,9 млрд руб. и сократились на 8,4% в годовом исчислении, такие предварительные данные приводит Росстат. Быстрого возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости.</p>	
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	<p>С 1 января 2015 г. в Налоговом кодексе России появились изменения в части налога на недвижимое имущество физических лиц». Налоговой базой по этому новому местному налогу будет признаваться кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества. Данный фактор может оказать повышающее влияние на цены, т.к. увеличится спрос на «малометражные» объекты с более низким налогом. Также это отразится на рынке аренды (т.к. увеличенный налог будет перенесен на арендатора)</p>	
Альтернативы для инвестиций	<p>В условиях нестабильной макроэкономической, политической ситуации и «зачистки» банковского сектора спрос на недвижимость в количественном выражении снижается, в том числе и инвестиционный. Однако по сравнению с кризисом 2008-2009 гг., когда инвестиционный спрос отсутствовал, сегодня он продолжает фиксироваться на уровне 5-6% при наличии только дисконтных предложений со стороны продавцов.</p>	

### ► Вывод

В 1-м квартале 2016 г. рынок недвижимости находился, так и со 2-4 кварталы 2015 г., в стадии «спада». Активность на рынке недвижимости была невысокая. Цены предложения в большинстве крупных городах РФ корректируются в меньшую сторону. Вместе с этим, наблюдается «сворачивание» строек и приостановление новых проектов. При сохранении наметившихся тенденций в экономике РФ, можно прогнозировать дальнейшую корректировку цен в сторону снижения.

Несмотря на то, что недвижимость в России остается привлекательным и относительно устойчивым активом в неблагоприятных макроэкономических условиях, платежеспособность населения весьма ограничена, а предприятия испытывают финансовые трудности и, соответственно, оживление рынка в ближайшее время маловероятно.

### УРОВЕНЬ 2 (Региональный)





Анализ на региональном уровне позволяет понять, каким образом каждый фактор влияет на цены и на ситуацию на рынке недвижимости в целом и насколько сильным может быть это влияние. Ниже представим индикаторы ключевых факторов на рынке недвижимости и их оценку для пермского рынка коммерческой недвижимости.

Таблица 2.2





#### Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке недвижимости и их влияние на цены за 1-й квартал 2016 г.

<sup>7</sup> <http://www.gks.ru/>



Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Количество покупателей (обращений, сделок)	На 1 марта 2016 г. по сравнению с 2015 г. число учтенных в Статистическом регистре по Пермскому краю хозяйствующих субъектов всех видов деятельности (организаций, их представительств, филиалов и других обособленных подразделений) уменьшилось на 1516 единиц по сравнению с 4-м кварталом 2015 г. (на 1,9%) и составило 82558 единиц. Число индивидуальных предпринимателей на 1 января 2016 г. составило 69,7 тысяч <sup>8</sup> , уменьшение числа индивидуальных предпринимателей составило 705 единиц.	
Оборот организаций, прибыль организаций	В январе 2016 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 5655,2 млн. рублей прибыли (575 организаций получили прибыль в размере 12396,7 млн. рублей, 381 организация завершила отчетный период с убытками в сумме 6741,5 млн. рублей). За январь 2016 года удельный вес убыточных организаций в целом по Пермскому краю (по сравнению с прошлым годом) увеличился на 2,3 п.п. и его доля в общем количестве предприятий составила 39,9 п.п. Наиболее значительный рост доли убыточных предприятий наблюдался по видам экономической деятельности: «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» – на 15,6% (доля убыточных предприятий- 46,9 п.п.), «Сельское хозяйство» – на 8,2% (19,2 п.п.), «Строительство» – на 5,6% (43,1 п.п.), «Химическое производство» – на 5,0% (30,0 п.п.) и т.п.	
Оборот розничной торговли	В январе-феврале 2016 года оборот розничной торговли организаций и предприятий Пермского края сложился в сумме 75682,8 млн. рублей, или 92,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода прошлого года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-феврале 2016 года составил 50,1%, непродовольственных товаров – 49,9%. Оборот общественного питания организаций и предприятий Пермского края в январе-феврале 2016 года сложился в сумме 3220,9 млн. рублей, или 79,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем реализации платных услуг населению Пермского края в январе-феврале 2016 года по оперативным данным составил 20300,7 млн. рублей, что ниже уровня прошлого года на 0,7% (в сопоставимых ценах). Объем платных услуг на душу населения в отчетном периоде текущего года составил 7698,3 рубля.	
Инвестиции в основной капитал	В январе-декабре 2015 года на развитие экономики и социальной сферы организациями и предприятиями края (с учетом неформальной деятельности) использовано 216991,5 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 93,1% к уровню аналогичного периода предыдущего года. Объем инвестиций в основной капитал организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за 2015 г. составил 180977,1 млн. рублей, или 90,9% к уровню 2014 г. Спад объема инвестиций в основной капитал связан со снижением в следующих отраслях: добыча полезных ископаемых – на 13,2% (доля в общем объеме инвестиций – 26,6%); производство и распределение электроэнергии – на 39,3% (доля в общем объеме инвестиций – 5,5%), операции с недвижимым имуществом - на 40,3% (доля в общем объеме инвестиций – 5,1%); производство машин и оборудования – на 23,1% (доля в общем объеме инвестиций – 3,9%) и т.п. Инвестиции существенно сокращаются. Негативные ожидания экономических субъектов усиливаются, что не способствует реализации инвестиционных проектов.	

<sup>8</sup> [http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/permstat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

Развитость банковской системы	ЦБ РФ с 03 августа 2015 г. снизил ключевую ставку с 11,5% до 11,0% годовых, однако после этого среди кредитных организаций только АИЖК и Сбербанк РФ заявили о снижении ставок по ипотечным кредитам в пределах 0,5-1,0%, затем эту политику стали вести и другие крупные банки. Вместе с этим существенно ужесточились требования к заемщикам.	
Инфляционные ожидания и психология покупателей	Инфляция в Пермском крае за 1-й квартал 2016 г. составила 2,6% (по данным Пермьстат). <i>Исследование «Левада Центр»:</i> В январе 2016 г. индекс потребительских настроений, на основе опросов населения России, упал по сравнению с декабрем 2015 г. на 13%, это означает, что люди еще чаще станут отказываться от потребительских расходов. Параллельно будет дальнейший рост инфляционных ожиданий, сохранение режима экономии. <i>Исследование ВЦИОМ:</i> Индекс социальных настроений*, в феврале 2016 г. снизившийся до 69 п. (с 75 п. в январе), в марте немного отыграл позиции (71 п.), при возможном диапазоне значений от -100 до 100. Год назад россияне оценивали ситуацию в своей жизни значительно лучше (показатель находился на отметке 84 п.). В аналогичные периоды 2010-2014 гг. значения индекса были ниже, чем в марте 2015 г.	
Уровень доходов населения	За январь-февраль 2016 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Пермском крае сложилась в размере 27762,1 рубля, увеличившись по сравнению январем 2015 года на 1,5%. Реальная заработная плата сложилась в размере 97,9% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Несмотря на рост инфляции, рост зарплат маловероятен, т.к. бюджет испытывает нехватку денег, а коммерческие организации не повышают зарплату в течение двух лет. Соответственно суммы накоплений на недвижимость также будут снижаться.	
Реализация инфраструктурных проектов	11 марта 2015 г. ООО «Новая Колхида» (подразделение "Новаяпорта") и Корпорация развития Пермского края подписали инвестиционное соглашение по проекту строительства нового аэровокзального комплекса в Перми в рамках реализации проекта «Развитие аэропорта «Большое Савино». В соответствии с заявкой инвестор приобретает 75% акций минус 1 акция за 1,5 млрд. руб. Общая площадь трехэтажного здания составит 29,7 тыс. кв. м. Терминал сможет обслуживать до 2-3 млн пассажиров в год с пропускной способностью в часы пик 904 человека. Полностью завершить работы подрядчик должен в срок до 1 декабря 2017 г. Средства на проект развития аэропорта «Большое Савино» (проектирование, строительство и реконструкция аэродромной составляющей, в частности, мест стоянок воздушных судов и рулежных дорожек аэродрома и перрона) запланированы в рамках федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России» на 2019-2020 гг. Ведутся переговоры по синхронизации этих работ с реконструкцией аэропорта. Проект реконструкции железнодорожного вокзала Пермь-2 и создания на его базе современного транспортно-пересадочного узла будет реализован не раньше 2019 г. Проект транспортно-пересадочного находится в стадии разработки и на его строительство планируется привлечь около 11 млрд. рублей. Проект планируется осуществить в рамках государственно-частного партнерства. Техническое задание сформировано, выбор подрядчика произойдет через конкурс. Строительство нового транспортно-пересадочного узла Пермь II входит в перечень мероприятий государственной программы «Развитие транспортной системы Пермского края». Сроки реализации мероприятия соответствуют срокам, утвержденным в государственной программе. В настоящее время проект приостановлен из-за судебных тяжб по поводу	

земельного участка, на котором расположен вокзал, о сроках завершения проекта можно будет говорить только после возобновления работ.<sup>9</sup>

Неоднократно переносились и сроки по строительству моста через реку Чусовую. Мост планировалось возвести на автодороге «Пермь – Березники» (участок с 22 по 25 км). Стоимость строительства сооружения с подходами оценивается в 11,8 млрд. рублей. Сам мост появится рядом с уже существующим мостом на автодороге «Пермь – Березники». Согласно проектно-сметной документации длина подходов к объекту составит 2,1 км, длина самого моста через реку Чусовую – 1,5 км. Проект моста уже прошел госэкспертизу и получил положительное заключение.

Мост через реку Чусовую вместе с обходом города Чусового, для строительства которого тоже ищут инвесторов, станет частью Северного широтного коридора «Томск – Сургут – Ханты-Мансийск – Ивдель - Пермь».<sup>10</sup>

Завершены работы на участке федеральной автодороги «Пермь-Екатеринбург» на участке от Кояново до Бершети. В настоящее время работы выполняются сразу на двух участках – от Лобаново до Кояново и от Бершети до Кукуштана. Магистраль Пермь-Кунгур длиной 75 км является частью федеральной трассы Пермь-Екатеринбург, поэтому ее реконструкция ведется за счет федеральных средств. Общая стоимость реализации проекта оценивается в 25-30 млрд руб.

В связи с увеличением деловой активности планируется проведение работ, направленных на развитие грузового речного сплава по реке Кама, такие как ремонт гидротехнических сооружений и дноуглубление рек.<sup>11</sup>

В ближайшие годы планируется начать строительство ТРЦ «МЕГА» со шведским оператором ИКЕА, разговоры о приходе которого в Пермь ведутся более 10 лет. Объем инвестиций ИКЕА в строительство ТЦ оценивается в 12-15 млрд руб. За счет инвестора также будет построена дорожная развязка.




Минкомсвязи России, Пермский край и телекоммуникационная компания «Ростелеком» подписали трехстороннее соглашение о взаимодействии в сфере реализации инвестпроектов на территории региона. Соглашение предполагает развитие современной информационно-телекоммуникационной инфраструктуры, приоритетное обеспечение доступа к сети интернет социально значимых бюджетных учреждений и комплексное развитие информационного общества в Пермском крае. Компания «Ростелеком» будет оказывать региону содействие в обеспечении социально значимых учреждений и объектов волоконно-оптической сетью для реализации комплексных инфраструктурных проектов и увеличения доступности государственных и муниципальных услуг в социальной сфере, безопасности, ЖКХ. В частности, компания планирует сотрудничать с региональной властью для создания и модернизации систем видеофиксации нарушений правил дорожного движения и видеонаблюдения, систем экстренного оповещения РАСЦО/КСЭОН. Кроме того, «Ростелеком» объединит действующие в Пермском крае многофункциональные центры «Мои документы» волоконно-оптическими линиями связи для повышения качества оказания госуслуг.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> <http://www.business-class.su/news/2015/10/13/vokzal-ozhidaniya>

<sup>10</sup> [http://dorinfo.ru/star\\_detail.php?ELEMENT\\_ID=23231](http://dorinfo.ru/star_detail.php?ELEMENT_ID=23231)

<sup>11</sup> <http://www.rg.ru/2014/10/21/permkray.html>


<sup>12</sup> <http://mirs.permkrai.ru/about/news/1802/>

	<p>Заместитель министра строительства и ЖКХ Пермского края Александр Бондаренко выступил с докладом о реализации и планировании в Перми инвестиционных проектов, входящих в краевой Перечень объектов капитального строительства общественной инфраструктуры на 2016 и плановый период 2017 и 2018 годов.</p> <p>В докладе речь шла о проектах Стационара краевой психиатрической больницы на улице Лодыгина, детской поликлиники в Кировском районе Перми, строительстве нового здания для Театра оперы и балета в микрорайоне Разгуляй (концепция будет представлена до мая 2016 года), а также о приспособлении здания Речного вокзала для современного использования. Кроме этого, министр рассказал, что по проекту зоопарка планируется объявление открытого конкурса на выполнение строительно-монтажных работ, ориентировочно 27 июня 2016 года, заключение государственного контракта – 1 августа 2016 года, выполнение работ - 30 августа 2017 года. Срок выполнения строительно-монтажных работ по проекту крытого футбольного манежа в Перми назначен на 30 ноября 2016 года.<sup>13</sup></p>	
Объем предложения, ввод недвижимости	<p>Рекордные объемы ввода коммерческой недвижимости Перми в 2013-2014 гг. (120 и 218 тыс. кв.м) явились следствием девелоперской активности в 2011-2012 гг. За 2015 г. введено почти на 55% меньше квадратных метров коммерческой недвижимости непромышленного назначения, чем в 2014 г. За последние 10 лет минимальные объемы ввода фиксировались в 2009 г., 2014 г. и в прошедшем 2015 г.</p>	
Развитость банковской системы и других инструментов финансирования	<p>Действующая ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня - 11,00% годовых, и она установлена с 03.08.2015 г.</p> <p>Не смотря на снижение ключевой ставки в 1-й половине 2015 г., активность ипотечного кредитования остается низкой. На ситуацию влияют как повышенные риски кредитования для банков в существующих условиях, так и уменьшение реальных доходов населения. Изменение доступности кредитных ресурсов напрямую влияет на ситуацию в сегменте коммерческой недвижимости, так как большинство проектов сегодня реализуется с привлечением кредитных средств в разных пропорциях: от 30% и более.</p>	
Законодательная и нормативная база	<p>Федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы), что может привести к росту цен на рынке. Однако точные сроки перехода на новую систему не определены (2015-2020гг.).</p> <p>В Пермском крае действуют различные меры государственной поддержки малого и среднего предпринимательства: например, программа «Ты – предприниматель» с целью развития молодежного предпринимательства, субсидирование части затрат субъектов малого и среднего предпринимательства и др.</p> <p>В апреле 2015 г. в Пермском крае был принят и вступил в силу региональный закон о развитии ГЧП, что серьезно повышает реалистичность реализации ГЧП-проектов в крае.<sup>14</sup></p>	
Уровень издержек и инфляция цен в стройкомплексе	<p>Себестоимость строительства имеет некоторые колебания в отдельные периоды времени, но, в целом, уже три года находится примерно на одном уровне. По данным Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ в Пермском крае за период с 1-го квартала 2015 г. по 1-й квартал 2016 г. составил 105,7%.</p> <p>Поэтому влияние двойственное, с одной стороны нет предпосылок к росту издержек, с другой стороны наблюдается инфляция, которая способна удержать цены в стройкомплексе на текущем уровне.</p>	Нулевое

<sup>13</sup> <http://www.business-class.su/news/2016/04/12/deputaty-permskoy-gordumy-obsudili-s-krayevymi-kollegami-krupnye-infrastrukturnye-proekty>

<sup>14</sup> <http://permtpp.ru/news/tpp/08-07->

2015/permskaya\_tpp\_priglashaet\_predstaviteley\_biznesa\_prinyat\_uchastie\_v\_soveshchaniyakh\_rabochey\_gruppy\_/\_

Ожидания продавцов	Профессиональные участники рынка недвижимости негативно оценивают ситуацию на рынке недвижимости в краткосрочном периоде. Продавцы корректируют планы по продажам в зависимости от ситуации на рынке. На рынке коммерческой недвижимости ожидания продавцов ухудшаются: цены сделок меньше цен предложения, спрос уменьшается, увеличивается доля вакантных площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений идут на снижение арендных ставок. Управляющие компании большинства существующих ТЦ/ОЦ сегодня пересматривают либо структуру коммунальных и эксплуатационных расходов в пользу арендаторов либо арендные ставки в сторону уменьшения.	
--------------------	---	---

### ► Вывод

В 2013-2014 гг. на пермском рынке коммерческой недвижимости была отмечена активизации – как в части строительства объектов, так и с точки зрения ценовой ситуации. Достраивались некоторые ранее замороженные объекты, а также наблюдалась активность на стадии реализации новых проектов коммерческой недвижимости. По итогам 2014 г. был зафиксирован рост средних цен и арендных ставок предложения на торговые и офисные объекты, а также на производственные здания, помещения и базы.

В 2015 г. началось уменьшение средних цен предложения на вторичном рынке купли-продажи и средних арендных ставок на рынке аренды торгово-офисной недвижимости г. Перми. Наибольшее снижение отмечено на рынке аренды торговой недвижимости - за год средняя ставка уменьшилась на 18%. На первичном рынке данная тенденция пока не зафиксирована: цены предложения либо не меняются, либо уменьшаются лишь по единичным объектам.

Цены сделок уменьшаются еще более значительно: по каждой сделке цена корректируются под конкретного покупателя (за «живые» деньги - наибольший торг до 25-30%).

Большинство макроэкономических факторов оказывают понижающее влияние на цены на рынке коммерческой недвижимости (обороты торговли падают, число индивидуальных предпринимателей уменьшается, объем инвестиций в основной капитал сокращается, доступность кредитных средств ухудшилась, динамика спроса отрицательна и т.д.), однако на региональном уровне все еще пока воздействуют локальные факторы, не позволяющие ценам значительно упасть. Пермь является одним из самых низкообеспеченных качественными торговыми и офисными площадями городов среди всех городов-миллионников России.

### ► Оценка будущего развития рынка торгово-офисной недвижимости г. Перми

2013-2014 гг. были ключевыми в развитии рынка коммерческой недвижимости г. Перми после кризиса 2008-2009 гг. Ситуация, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости сегодня, не похожа на ситуацию в 2008-2009 гг. За время кризиса 2008-2009 гг. произошли существенные изменения на всех сегментах коммерческого сектора рынка недвижимости: спрос резко сократился, арендные ставки и цены стремительно падали, вакантные площади достигали 50% в некоторых торгово-офисных объектах, часть проектов была заморожена.

За 2015 г. введено почти на 55% меньше квадратных метров коммерческой недвижимости производственного назначения, чем в 2014 г. За последние 10 лет минимальные объемы ввода фиксировались в 2009 г., 2012 г. и в прошедшем 2015 г.

Замедлились темпы строительства многих ТЦ и ОЦ на территории г. Перми, перенеслись сроки ввода их в эксплуатацию на 2016 г. Строительство более 10 ТЦ и ОЦ приостановилось. В связи со снижением спроса со стороны ритейлеров и ограниченной доступностью финансирования девелоперы практически не начинают строительство новых объектов.

Начался процесс закрытия некоторых магазинов, филиалов банков, хостелов; уменьшилось количество ресторанов, но увеличилось число столовых, кафе и кофеен; появлялись новые интернет-магазины и службы доставки еды.

В течение 2015 г. ожидания продавцов ухудшались: спрос уменьшался, цены сделок стали меньше цен предложения. Количество вакантных площадей увеличивалось, в большей степени проблемы с заполнением площадей испытывают вновь введенные торговые и офисные объекты. В существующих успешных в городе ТЦ листы ожидания арендаторов сокращаются и даже появляются свободные площади. Для привлечения арендаторов на вакантные площади собственники шли на снижение арендных ставок. Управляющие компании большинства существующих ТЦ/ОЦ пересмотрели либо структуру коммунальных и эксплуатационных расходов в пользу арендаторов либо арендные ставки в сторону уменьшения.

Российские эксперты в области анализа рынка коммерческой недвижимости выделяют следующие тренды 2016 г.:

- максимальное в истории российского рынка недвижимости падение ставок во всех сегментах;
- наступление не просто рынка арендатора, но рынка арендатора, перед которым «все танцуют на цыпочках»;
- рублевые и краткосрочные договоры аренды; договоры аренды с фиксированным валютным коридором; договоры аренды по схеме «фикс + процент с оборота» (для ТРЦ) и возможность обсуждать ставку в зависимости от уровня вакантности в проекте;
- практически полное отсутствие интереса девелоперов к офисному и торговому сегментам, замораживание ряда проектов;
- ставки кредитования остаются фактически заградительными, что сводит девелоперскую активность к минимуму во всех сегментах.

Поведение рынка коммерческой недвижимости Перми в течение всего 2016 г. далее также будет зависеть от макроэкономической ситуации. Развитие рынка коммерческой недвижимости г. Перми начинает приостанавливаться. В условиях кризиса затраты на содержание коммерческой недвижимости являются одной из популярных статей секвестирования бюджета. Наиболее вероятный сценарий – стагнация, сопровождающаяся корректировкой средних цен и арендных ставок.

*В 1-м квартале 2016 г. сегменты рынка коммерческой недвижимости г. Перми находились в стадии спада (кризис). Наиболее вероятный сценарий на весь 2016 г. – сохранение кризисных явлений.*

### **УРОВЕНЬ 3 (Микроэкономический)**

**Третий уровень** подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. *Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния оцениваемого помещения и пр.*

#### **6.2.3 Рынок купли-продажи объектов торгового назначения**

##### ***Структура предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости***

Рассматриваемый сектор представлен торговыми площадями в торговых и торгово-офисных центрах разного масштаба, а также магазинами на первых этажах жилых домов.

Для начала представим структуру предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми (см. график 5.1.1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 5.1.2) по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г.



График 5.1.1

Наибольшее число предложений торговых помещений в продаже присутствует в Свердловском (31%) районе, наименьшее - в Кировском (9%) и Орджоникидзевском (2%) районах. За 1-й квартал 2016 г. количество предложений торговых объектов увеличилось практически во всех районах города.

Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от зоны престижности местоположения г. Перми на 01.04.2016 г.

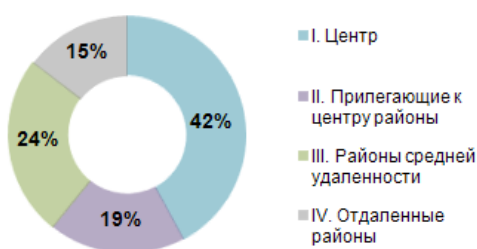


График 5.1.2

Почти половина числа предложений торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи Перми фиксируется в центре (42%). В 1-м квартале 2016 г. число предложений торговых помещений увеличилось во всех зонах, кроме зоны III (Районы средней удаленности).

Для более полного анализа закономерностей, происходящих на торговом сегменте рынка недвижимости г. Перми, специалистами ООО «АЦ «КД-консалтинг» была проведена типизация торговых объектов. В основу типизации заложены наиболее значимые на данный момент признаки: масштаб торговых площадей, конструктив (отдельно стоящее коммерческое здание или в составе жилого дома) и планировочные решения. В настоящее время, исходя из эволюции развития торгового сектора, предлагается выделить четыре типа торговой недвижимости на рынке недвижимости г. Перми. Первый и второй типы характеризуются отдельно стоящими зданиями, третий тип допускает помимо отдельно стоящих зданий пристроенные к жилым домам крупные торговые центры. Четвертый тип предполагает встроенную и встроенно-пристроенную торговую недвижимость. Укрупненно типизация представлена в табл. 5.1.1.

Таблица 5.1.1

Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Район	Рост/снижение числа предложений	Изменение
Дзержинский	+9 предл.	↑
Индустриальный	+1 предл.	↑
Кировский	+9 предл.	↑
Ленинский	+9 предл.	↑
Мотовилихинский	+2 предл.	↑
Орджоникидзевский	0 предл.	-
Свердловский	-3 предл.	↓

Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Зона	Рост/снижение числа предложений	Изменение
I Центр	+10 предл.	↑
II Прилегающие к центру районы	+8 предл.	↑
III Районы средней удаленности	-1 предл.	↓
IV Отдаленные районы	+10 предл.	↑

## Типизация торговой недвижимости г. Перми

<i>1-й тип</i>	
Характеристика	Значение
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Крупные региональные, суперокультурные отдельно стоящие торговые комплексы (ТК), торговый центр (ТЦ), торгово-развлекательный центр (ТРЦ), гипермаркет
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Комплекс капитальных зданий современной архитектуры. Качественная отделка с применением стекла и синтетических материалов
<i>Планировочные решения</i>	Оптимальные (атриум, галереи и т.п.) Площадь 20 000 – 60 000 кв.м., средняя 30 000 – 35 000 кв.м.
<i>2-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Средние по масштабу окружные, районные, отдельно стоящие торговые центры, супермаркет, универсам, магазин
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Капитальное здание или часть здания. Отделка соответствует назначению торгового здания
<i>Планировочные решения</i>	Удобная организация потока покупателей Площадь 10 000 – 20 000 кв.м., средняя 13 000 – 14 000 кв.м.
<i>3-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Отдельное или пристроенное здание – микрорайонный универсам, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, «у дома»
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Капитальное здание или часть здания. Отделка соответствует назначению торгового здания
<i>Планировочные решения</i>	Удобная организация потока покупателей Площадь от 1 500 до 10 000 кв.м.
<i>4-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Автономные торговые площади, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, «у дома»
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Встроено-пристроенные в зависимости от класса качества дома, изначально запроектированные или переведенные из жилого в нежилой фонд
<i>Планировочные решения</i>	Соответствует типу дома Площадь до 1500 кв.м.

Согласно типизации в 1-й тип попадают 12 объектов торговой недвижимости, такие как ТРК «Семья» (1 и 2 очереди), ТРК «Спешиле», ТОЦ «Алмаз», ТРК «Столица», ТРК «Колизей-Синема», ТРК «Колизей-Атриум», ТЦ «Евразия», ТРЦ «Шоколад», ТЦ «Семь пятниц», ТОЦ «Ким,75», ТЦ «Радуга» с диапазоном общей площади от 20 до 57 тыс. кв.м.

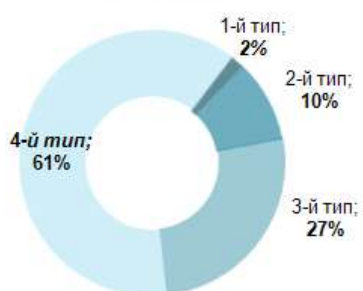
Ко 2-ому типу (диапазон площадей от 10 000 до 20 000 кв.м.) относятся 21 торговый объект: например, ТЦ «Карусель», ТЦ «Мачта», ТЦ «Баумолл», ТЦ «Земляника», ТЦ «Лайнер» и др. Данные объекты представляют собой как вновь построенные за последние годы объекты, так и объекты советского периода строительства, например ТЦ «ЦУМ». Часть объектов 2-ого типа появились на рынке после реконструкции промышленных зданий.

К 3-ему типу относятся остальные отдельно стоящие торговые объекты общей площадью от 1 500 кв.м до 10 000 кв.м: например, ТЦ «Триада», ТЦ «Домино», ТК «Масштаб», ТЦ «Кит», ТЦ «Твой» и др. Таких объектов на пермском рынке насчитывается более 100 единиц.

На графике 5.1.3 отображена структура предложения по типам торговых объектов на конец 1-го квартала 2016 г.



Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от типовых характеристик на 01.04.2016 г.



Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Группа	Рост/снижение числа предложений	
1-й тип	-5 предл.	↓
2-й тип	0 предл.	-
3-й тип	+14 предл.	↑
4-й тип	+18 предл.	↑

График 5.1.3

Большую часть рынка представляют встроенно-пристроенные торговые объекты в жилых домах (61%). За 1-й квартал 2016 г. количество предложений торговых объектов увеличилось по 3-ему и 4-тому типам, изменения предложений не изменилось только по 2-ому типу.

### **Динамика средних цен предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости**

Средняя цена предложения на вторичном рынке торговой недвижимости на начало апреля 2016 г. составила **70 180 руб./кв.м**, увеличение за 1-й квартал 2016 г. составило **2,2%**.

Рассматривая распределение числа предложений объектов торговой недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 5.1.4), можно отметить, что наибольшее количество предложений находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 100 000 руб./кв.м (порядка 65,5% от общего количества предложений в выборке). В отличие от рынка офисных объектов, где помещения с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв.м. представлены единичными предложениями, на рынке торговой недвижимости в этом диапазоне находится около 19% числа предложений всех торговых площадей.



График 5.1.4

Анализируя ситуацию на сегменте торговой недвижимости, можно отметить, что выборка по объектам торговой недвижимости состоит из значительно меньшего числа предложений, чем выборка по офисным объектам в целом либо помещениям неопределенного назначения, что приводит к большому разбросу ценовых диапазонов. Следовательно, возникает значительная погрешность при расчете средних показателей. Кроме того, выход на рынок или уход с рынка более дорогих или более дешевых объектов приводит к соответствующим изменениям средних показателей.

Изменение среднеценовых показателей на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости за период с марта 2015 г. по март 2016 г. с разбивкой по районам представлено на графике 5.1.5, с разбивкой по зонам престижности местоположения – на графике 5.1.6.



График 5.1.5

Изменение средней цены предложения за 1-й квартал 2016 г.

Район	Рост/снижение	Символ
Дзержинский	-1,1%	↓
Индустриальный	-3,6%	↓
Кировский*	+10,1%	↑
Ленинский	+0,5%	↑
Мотовилихинский	+0,4%	↑
Орджоникидзевский**	-	-
Свердловский	-0,1%	↓

\*Увеличение вызвано структурными изменениями, а не тенденциями в подсегменте.

\*\*Средний показатель в Орджоникидзевском районе указан не во всех месяцах ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи торговой недвижимости, по которым среднее значение цены рассчитывать нецелесообразно.

В 4-м квартале 2015 г. максимальные значения средней цены предложения на торговую недвижимость фиксировались в Ленинском и Свердловском районах, большая территория которых относится к деловой части города. В 1-м квартале 2016 г. изменений не произошло и на первом месте со средней ценой предложения 81 тыс.руб./кв.м стал Ленинский район, на втором месте со средней ценой предложения около 70 тыс. руб./кв.м стал Свердловский район, опередив Дзержинский район на 4,2 тыс. руб./кв.м.

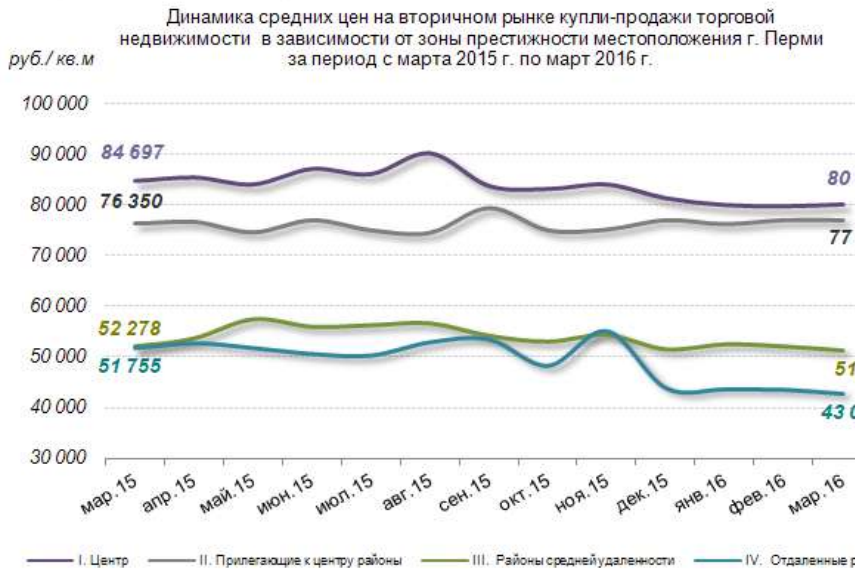


График 5.1.6

За 1-й квартал произошло уменьшение средних цен предложения вторичной торговой недвижимости в центре и в районах средней удаленности. Наибольшее уменьшение средней цены отмечено в 4-й зоне престижности местоположения (в отдаленных районах), в основном, которая представлена торговыми помещениями Кировского района.

На графике 5.1.7 отражена динамика средних цен предложения на торговые объекты в зависимости от типовых характеристик за период с марта 2015 г. по март 2016 г.



Изменение средней цены предложения за 1-й квартал 2016 г.

тип	Рост/снижение	
Отдельно стоящие торг. здания, ТЦ	+2,3%	↑
1-й тип	-	-
2-й тип	-2,3%	↓
3-й тип	+3,5%	↑
4-й тип	-2,4%	↓

График 5.1.7

\* торговые объекты 1-го типа представлены единичными предложениями на рынке купли-продажи, поэтому ввиду нерепрезентативности выборки средняя цена не рассчитывалась

За 1-й квартал изменились средние цены предложений во всех типах торговой недвижимости в диапазоне от «-» 2,4% до «+» 3,5%.

На вторичном рынке купли-продажи из объектов 1-го типа в 1-м квартале 2016 г. присутствовали торговые площади в следующих зданиях:

- ТОЦ «Алмаз» на ул. Куйбышева, 37 (72 - 307 тыс. руб./кв.м);
- ТОЦ на ул. Ким, 75 (62 тыс. руб./кв.м).

Объекты 2-го типа на вторичном рынке купли-продажи в 1-м квартале 2016 г. были представлены предложениями в следующих торговых центрах:

- ТОЦ «Навигатор» по ул. Лодыгина, 9 (43 - 150 тыс. руб./кв.м);
- ТОЦ «Белчер» на ул. Чернышевского, 28 (50 - 63 тыс. руб./кв.м);
- ТОЦ «Лайнер» на Бульваре Гагарина, 46 (31 - 41 тыс. руб./кв.м).

Торговых объектов 3-его типа в открытой продаже присутствует большее количество, нежели 1-го и 2-го типов. Диапазон цен предложения на торговые площади, расположенные в малоформатных торговых объектах 3-го типа, в конце 1-го квартала 2016 г. составил 20 – 160 тыс. руб./кв.м.

В 1-м квартале 2016 г. в продаже присутствовали отдельно стоящие торговые здания целиком, например:

- ✓ ТЦ «Добрыня» на ул. Юрша, 62 площадью 2,4 тыс. кв.м по цене 64,2 тыс. руб./кв.м;
- ✓ ТЦ «Разгуляй» на ул. Пермская, 7 площадью 6,8 тыс. кв.м по цене 75,0 тыс. руб./кв.м;
- ✓ ТЦ «Тургеневский» на ул. Техническая, 13 площадью 1,7 тыс. кв.м по цене 75,4 тыс. руб./кв.м;
- ✓ супермаркет «Магнит» на ул. Куйбышева, 75 площадью 478 кв.м по цене 94 тыс.руб./кв.м;
- ✓ ТЦ «Июль» на ул. Мильчакова, 3/1 площадью 1,3 тыс.кв.м по цене 102,5 тыс.руб./кв.м;
- ✓ ТЦ «Уралимпэкс» на ул. Парковый проспект, 33 площадью 3,2 тыс.кв.м по цене 58 тыс.руб./кв.м;
- ✓ МЦ «ДомаДом» на ул. Соликамская, 313 площадью 1,6 тыс.кв.м по цене 34 тыс.руб./кв.м;
- ✓ и другие.

Диапазоны цен предложения по торговому сегменту в зависимости от типа помещения и зоны престижности местоположения представлены в табл. 5.1.2.

Отметим особенность, существующую на рынке торговой недвижимости – значительный разрыв цен, особенно заметный в центральной части и прилегающих к центру районах. Данное обстоятельство является результатом исторического развития рынка, т.е. в данном сегменте представлены как высококачественные торговые площади в современных торговых центрах, гипермаркетах и т.д., так и торговые объекты с очень низкими качественными характеристиками. Как правило, в низший ценовой сегмент попадают

некачественные помещения, требующие капитального ремонта, либо помещения на цокольных этажах, с возможным вариантом использования торговых площадей только под промышленные товары, а так же помещения, используемые как точки реализации товара на складских и промышленных объектах.

Таблица 5.1.2

Диапазоны цен предложения на вторичном рынке купли-продажи торговых помещений в зависимости от типа и зоны престижности местоположения по состоянию на 01 апреля 2016 г.

Тип / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения торговых помещений, руб./кв.м			Медиана, руб./кв.м	Погрешность в определении среднего, %
		min	средняя	max		
<b>Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:</b>	65/46	20 000	60 945	307 329	58 841	17 047
I. Центр	39/33	43 182	69 238	307 329	63 000	19 200
II. Прилегающие к центру районы	10/4*	24 576	63 857	120 000	66 760	17 567
III. Районы средней удаленности	11/7	20 000	46 590	150 000	43 438	12 005
IV. Отдаленные районы	5/5*	20 721	-	50 000	-	-
<b>I тип: крупные, региональные, суперокружные ТЦ</b>	3/3*	62 745	-	307 329	-	-
I. Центр	2/2*	72 231	-	307 329	-	-
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	1/1*	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>II тип: средние по масштабу, окружные, районные ТЦ</b>	17/11	31 373	54 927	150 000	55 117	4 692
I. Центр	11/11	50 000	54 927	63 000	55 117	4 692
II. Прилегающие к центру районы	4/4*	31 373	-	41 667	-	-
III. Районы средней удаленности	2/2*	43 438	-	150 000	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>III тип: отдельно стоящие и пристроенные ТЦ</b>	45/30	20 000	64 621	159 646	63 007	19 324
I. Центр	26/20	43 182	74 913	159 646	70 714	19 188
II. Прилегающие к центру районы	6/6*	24 576	-	120 000	-	-
III. Районы средней удаленности	8/6*	20 000	42 491	96 429	37 622	11 201
IV. Отдаленные районы	5/5*	20 721	-	50 000	-	-
<b>IV тип: встроенно-пристроенные торговые помещения (автономные)</b>	106/75	15 000	70 987	156 250	67 826	20 790
I. Центр	33/24	25 000	93 636	154 671	97 727	21 283
II. Прилегающие к центру районы	22/17	16 667	76 718	132 042	76 250	17 568
III. Районы средней удаленности	31/23	18 622	58 676	143 678	52 442	15 672
IV. Отдаленные районы	20/11	15 000	44 253	156 250	43 269	11 813

\*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик

В графе "Количество объектов" показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.

Высшая ценовая категория представлена в основном либо площадями в крупных известных торговых центрах, либо в небольших магазинах с высокой проходимостью покупателей, расположенных на удобных транспортных развязках, с качественным ремонтом.

Торговыми коридорами являются улицы, на которых активно развивается торговая недвижимость. В Перми торговые коридоры можно разделить на коридоры общегородского масштаба, коридоры районного масштаба и коридоры микрорайонного значения. К первой группе относятся Комсомольский проспект от Соборной площади (Пермской государственной художественной галереи) до Комсомольской площади и ул. Ленина – вторая центральная улица г. Перми, расположенная вдоль р. Кама.

Торговый коридор районного значения в Перми пока один: ул. Мира от ул. Давыдова до ул. Карпинского – торговый коридор Индустриального района (по масштабам наиболее близкий к коридорам городского значения).

Ниже в табл. 5.1.3 представлены диапазоны цен предложений на открытом рынке по торговым коридорам г. Перми на конец 1-го квартала 2016 г.

Таблица 5.1.3



Торговый коридор		Диапазоны цен предложения, руб./кв.м
общегородского масштаба	Комсомольский проспект от Соборной площади до Комсомольской площади	25 000 – 155 000
	ул. Ленина от площади Гайдара до ул. Сибирская	50 000 – 160 000
районного масштаба	ул. Мира от ул. Давыдова до ул. Карпинского	67 000 – 120 000

Остальные торговые коридоры Перми имеют меньшие масштабы и их можно отнести к коридорам микрорайонного значения: например, ул. Юрша (м/р «Садовый»), ул. Репина (м/р «Гайва»), ул. Маршала Рыбалко (м/р «Закамск»).

#### 6.2.4 Рынок аренды объектов неопределенного назначения

##### Структура предложения на рынке аренды торговой недвижимости

Ниже представлены структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми (см. график 5.2.1) и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 5.2.2) по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г.

Структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми на 01.04.2016 г.



График 5.2.1

Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Район	Рост/снижение числа предложений	Статус
Дзержинский	+11 предл.	↑
Индустриальный	+5 предл.	↑
Кировский	-3 предл.	↓
Ленинский	+1 предл.	↑
Мотовилихинский	+12 предл.	↑
Орджоникидзевский	-2 предл.	↓
Свердловский	+4 предл.	↑

Структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г. Перми на 01.04.2016 г.

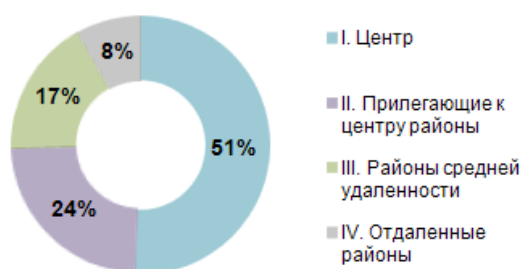


График 5.2.2

Так же как и на вторичном рынке купли-продажи торговых помещений, на рынке аренды лидерами по количеству предложений являются Свердловский (27%), Дзержинский (23%) и Ленинский (17%) районы, а также первая зона престижности местоположения (51%). В отдаленных районах выбор торгового помещения для аренды достаточно ограничен.

По итогам 1-го квартала 2016 г. количество предложений торговых помещений увеличилось практически по всем зонам престижности местоположения, за исключением третьей – в районах средней удаленности.

На графике 5.2.3 отображено распределение числа предложений торговых объектов в разрезе типовых характеристик по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г.

Структура предложения торговых объектов на рынке аренды г. Перми в зависимости от типовых характеристик на 01.04.2016 г.

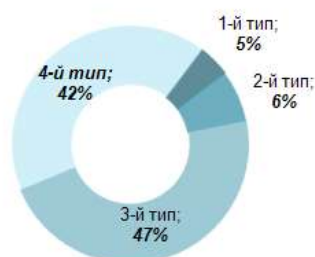


График 5.2.3

На рынке аренды, так же как и на рынке купли-продажи торговой недвижимости, наибольший удельный вес занимают встроенно-пристроенные торговые помещения и торговые объекты 3 типа (площадью от 1,5 до 10 тыс.кв.м) – 42% и 47% соответственно.

### **Динамика средних арендных ставок предложения на рынке торговой недвижимости**

**Средняя арендная ставка предложения на рынке торговой недвижимости на конец 1-го квартала 2016 г. составила 742 руб./кв.м в месяц, уменьшение за 1-й квартал 2016 г. составило 2,3%.**

Наибольшее число торговых помещений за анализируемый период предлагалось на рынке аренды в ценовом диапазоне от 401 до 1 000 руб./кв.м. в месяц (около 76% от общего объема предложений). Доля предложений торговых объектов со ставками более 1 000 руб./кв.м в месяц в 2015 г. уменьшилась по сравнению с 2014 г. и стала составлять не более 20% из месяца в месяц (для справки: в 4-м квартале 2014 г. их доля была на уровне 32%). Данная тенденция продолжается и в 1-м квартале 2016 г.

Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Зона	Рост/снижение числа предложений	
I Центр	+23 предл.	↑
II Прилегающие к центру районы	+9 предл.	↑
III Районы средней удаленности	-1 предл.	↓
IV Отдаленные районы	+1 предл.	↑

Изменение структуры рынка за 1-й квартал 2016 г.

Группа	Рост/снижение числа предложений	
1-й тип	+3 предл.	↑
2-й тип	-6 предл.	↓
3-й тип	+18 предл.	↑
4-й тип	+17 предл.	↑



График 5.2.4

Динамика средних арендных ставок на рынке торговой недвижимости в зависимости от района г. Перми за период с марта 2015 г. по март 2016 г. представлена на графике 5.2.5.



Изменение средней арендной ставки за 1-й квартал 2016 г.

Район	Рост/снижение
Дзержинский	+2,1% ↑
Индустриальный	+3,0% ↑
Кировский	-1,2% ↓
Ленинский	+0,6% ↑
Мотовилихинский	+0,9% ↑
Орджоникидзевский*	- -
Свердловский	+0,3% ↑

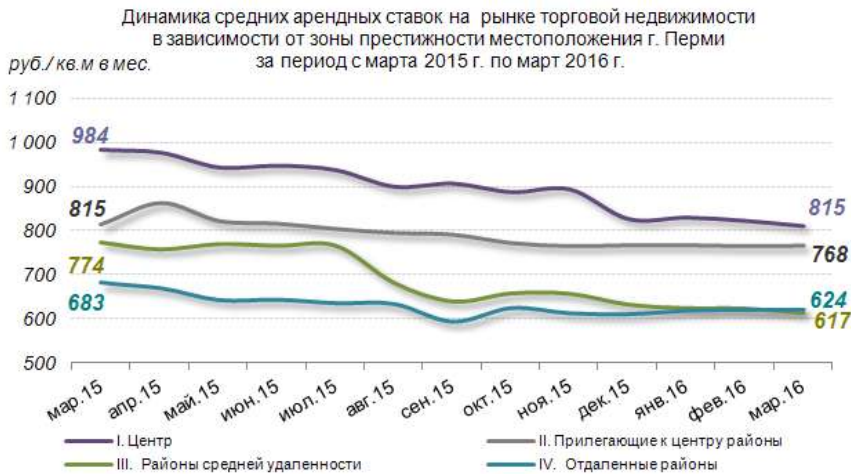
График 5.2.5

\*Средние показатели в Орджоникидзевском районе указаны не по всем месяцам ввиду малого числа предложений на открытом рынке аренды торговой недвижимости, по которым среднее значение ставки рассчитывать нецелесообразно

В 1-м квартале 2016 г. увеличение средних арендных ставок на торговые объекты коснулось большинства районов г. Перми, за исключением Кировского.

Максимальная арендная ставка на торговые объекты отмечена в Свердловском районе (2,5 тыс.руб./кв.м в месяц), а также в Ленинском районе (2,2 тыс.руб./кв.м в месяц), минимальная - в Индустриальном и Мотовилихинском районах (200 руб./кв.м в месяц).

Изменение средних арендных ставок предложения с марта 2015 г. по март 2016г. в зависимости от категории престижности местоположения отобразено на графике 5.2.6.

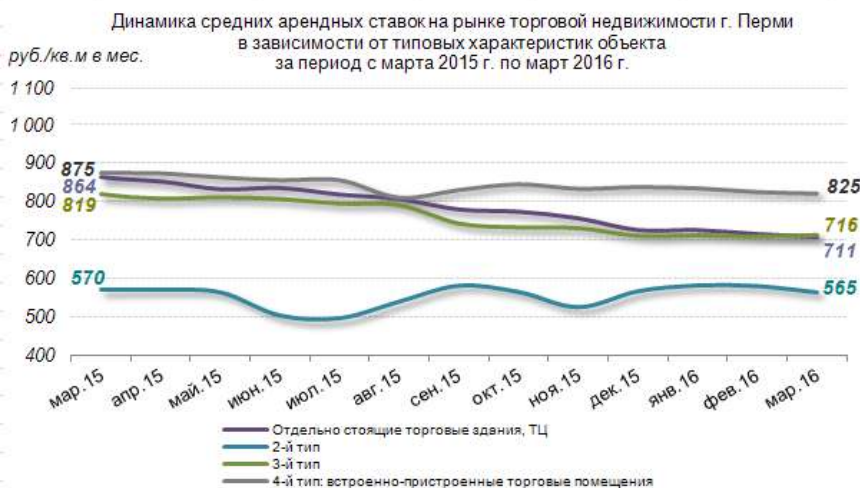


Изменение средней арендной ставки за 1-й квартал 2016 г.

Зона	Рост/снижение	Статус
I. Центр	-1,9%	↓
II. Прилегающие к центру районы	-0,1%	↓
III. Районы средней удаленности	-3,0%	↓
IV. Отдаленные районы	+1,6%	↑

График 5.2.6

На графике 5.2.7 отражена динамика средних арендных ставок на торговые помещения в зависимости от типовых характеристик объекта за период с марта 2015 г. по март 2016 г.



Изменение средней арендной ставки за 1-й квартал 2016 г.

Тип	Рост/снижение	Статус
Отдельно стоящие торг. здания, ТЦ	-2,5%	↓
1-й тип	-	
2-й тип	-0,5%	↓
3-й тип	+0,3%	↑
4-й тип	-1,9%	↓

График 5.2.7

\*Торговые объекты 1-го типа представлены единичными предложениями на рынке аренды, поэтому ввиду нерепрезентативности выборки среднее значение арендной ставки не рассчитывалось.

Средние арендные ставки на торговые объекты 3 типа и отдельно стоящие торговые здания в целом близки, поскольку объем предложения торговых объектов 1 и 2 типов (крупноформатных и среднеформатных ТЦ) значительно ограничен, следовательно, практически одинаковыми получаются выборки для расчета среднестатистических показателей по торговым объектам 3 типа и отдельно стоящим торговым зданиям в целом.

На рынке аренды из объектов 1 типа в конце 1-го квартала 2016 г. присутствовали торговые площади в следующих зданиях:

- ТОЦ «Алмаз» на ул. Куйбышева, 37 (900 – 1 500 руб./кв.м в месяц);
- ТРК «Столица» на ул. Мира, 41/1 (1 000 руб./кв.м в месяц);
- ТОЦ на ул. Ким, 75 (250 – 1 000 руб./кв.м в месяц).

Объекты 2 типа на рынке аренды в 1-м квартале 2016 г. были представлены предложениями в следующих торговых центрах:

- ТЦ «Айсберг» на ул. Попова, 16 (1 200 руб./кв.м в месяц);
- ЦУМ на ул. Ленина, 45 (1 000 руб./кв.м в месяц);
- ТОЦ «Белчер» на ул. Чернышевского, 28 (500 – 508 руб./кв.м в месяц);
- ТОЦ «Навигатор» по ул. Лодыгина, 9 (500 руб./кв.м в месяц);



- ТЦ «Мачта» на ул. Маршрутная, 9 (350– 400 руб./кв.м в месяц);
- ТЦ «МобиДик» на ул. Екатерининская, 105 (500 руб./кв.м в месяц)

Диапазон арендных ставок на торговые площади, расположенные в малоформатных торговых объектах 3 типа, в начале апреля 2016 г. составил 200 – 2 000 руб./кв.м в месяц.

Диапазоны арендных ставок по торговому сегменту в зависимости от типа помещения и зоны престижности местоположения представлены в табл. 5.2.1.

Таблица 5.2.1

**Диапазон арендных ставок на рынке торговых помещений в зависимости от типа и зоны престижности местоположения по состоянию на 01 апреля 2016 г.**

Тип / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Арендная ставка торговых помещений, руб./кв.м в месяц			Медиана, руб./кв.м	Погрешность в определении среднего, %
		min	средняя	max		
<b>Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:</b>	172/132	200	711	2 222	650	212
I. Центр	89/73	300	767	2 222	750	227
II. Прилегающие к центру районы	34/24	300	687	1 700	600	179
III. Районы средней удаленности	37/21	200	624	1 500	550	173
IV. Отдаленные районы	12/6*	200	587	1 000	562	126
<b>I тип: крупные, региональные, суперокруженные ТЦ</b>	13/9	248	-	1 500	-	-
I. Центр	8/7*	900	1 127	1 500	1 000	188
II. Прилегающие к центру районы	1/1*	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	4/4*	248	-	1 000	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>II тип: средние по масштабу, окруженные, районные ТЦ</b>	21/19	350	565	1 200	500	192
I. Центр	19/11	500	548	1 200	504	150
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	2/2*	350	-	400	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>III тип: отдельно стоящие и пристроенные ТЦ</b>	138/104	200	716	2 222	699	198
I. Центр	62/38	300	752	2 222	750	158
II. Прилегающие к центру районы	33/22	300	659	1 700	600	158
III. Районы средней удаленности	31/18	200	641	1 500	550	180
IV. Отдаленные районы	12/6*	200	587	1 000	562	126
<b>IV тип: встроенно-пристроенные торговые помещения (автономные)</b>	122/110	242	825	2 500	797	245
I. Центр	60/50	242	919	2 500	889	262
II. Прилегающие к центру районы	36/29	333	840	1 700	800	165
III. Районы средней удаленности	14/11	400	674	1 214	625	127
IV. Отдаленные районы	12/10	350	628	1 000	647	56

\*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик. В графе «Количество объектов» показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.

### **Вывод:**

**Диапазон средней цены отдельно стоящих торговых зданий, расположенных в 3 зоне престижности составил 20 000 – 150 000 руб./кв.м. Учитывая локальное местоположение и площадь объекта оценки, средняя цена будет чуть ниже средней границы диапазона.**

### 6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. сельскохозяйственного назначения;
2. населённых пунктов;
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований<sup>15</sup>. Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования. Например, вид использования земельного участка «для ведения садоводства и огородничества» может быть разрешённым видом использования, как для земель населённых пунктов, так и для земель сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что *в рыночном обороте* находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землей возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населённых пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте.

*Землями населённых пунктов* (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских

<sup>15</sup> 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д. Всего в классификаторе 81 вид разрешенного использования участков - например, овощеводство в первой группе, передвижное жилье - во второй, ветеринарное обслуживание - в третьей.

поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

*Землями сельскохозяйственного назначения* (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

*Землями промышленности* (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на пермском земельном рынке, представлены на схеме «Структура пермского земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.



Рис. 1. Структура пермского земельного рынка купли-продажи

В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования:

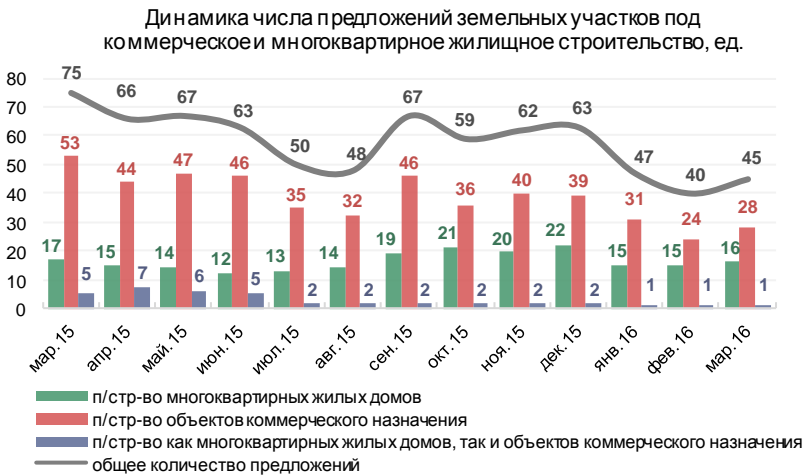
- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
- земли садоводства;
- земли сельскохозяйственного производства;
- земли крестьянско-фермерских хозяйств;
- земли под строительство баз отдыха.

} ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка

### 6.3.1 Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство

В данном разделе рассматриваются земельные участки, предназначенные для строительства многоквартирных жилых домов, а также объектов коммерческой недвижимости.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство в Пермском крае за период с марта 2015 г. по март 2016 г. (см. график 4.1).



#### Изменение числа предложений за 1-й квартал 2016 г., ед.

Назначение земельного участка	Прирост/снижение числа предложений	
п/стр-во многоквартирных жилых домов	- 6	↓
п/стр-во коммерческих объектов	- 11	↓
п/стр-во как многоквартирных жилых домов, так и коммерческих объектов	- 1	↓
<b>Общее количество предложений</b>	<b>- 18</b>	↓

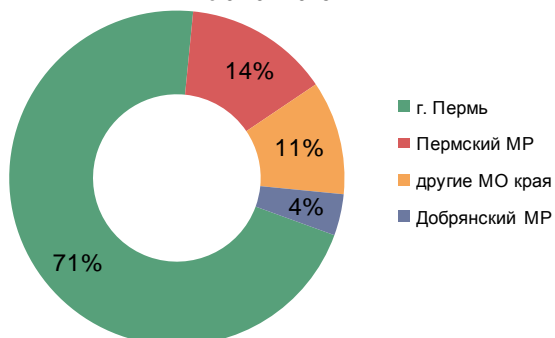
График 4.1

Общее количество предложений рассматриваемого подсегмента рынка земли за исследуемый квартал сократилось на 18 ед. (или на 29%) и составило 45 ед. Основной объем в структуре предложения приходится на земельные участки под коммерческую застройку – их доля составляет порядка 62%.

Добавим, что на рынке также представлены единичные предложения земельных участков, выставляемых под строительство как многоквартирных жилых домов, так и объектов коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков под жилищную и коммерческую застройку с учетом территориального критерия отражена на графике 4.2.

Структура предложения земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство с учетом территориального критерия на 01.04.2016 г.



#### Изменение структуры подсегмента за 1-й квартал 2016 г.

Территориальный критерий	Прирост/снижение доли	
г. Пермь	- 5 п.п.	↓
Пермский МР	+ 4 п.п.	↑
Добрянский МР	+ 1 п.п.	↑
территории других МО края	не изм.	→

График 4.2

Основной объем предложения земельных участков под многоквартирную жилищную и коммерческую застройку сосредоточен на территории г. Перми (71% от общего числа предложений).

### Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство на территории г. Перми

В соответствии с ПЗЗ г. Перми, на территории города на продажу выставляются участки, расположенные в границах следующих основных зон: Ц-1, Ц-2, Ж-1, Ж-3, Ж-4, Ц-5.

Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство предлагаются во всех районах г. Перми, при этом наибольшее количество предложений сосредоточено в Мотовилихинском (31%) и Свердловском районах (28%).

Динамика средних цен предложения земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство на территории г. Перми за период с марта 2015 г. по март 2016 г. представлена на графике 4.3.

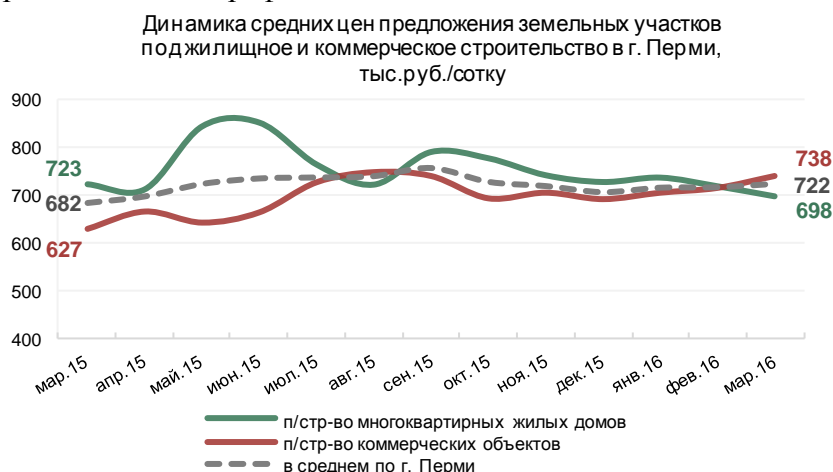


График 4.3

В табл. 4.1 приведены средние цены предложения земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство в г. Перми, а также темпы прироста / снижения цен за 1-й квартал 2016 г.

Таблица 4.1

**Средние цены предложения земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство в г. Перми, темпы прироста / снижения средних цен за 1-й квартал 2016 г.**

Назначение земельного участка	Средняя цена предложения, тыс. руб./сотку				Темп прироста / снижения	
	дек.15	январ.16	февр.16	мар.16		
п/стр-во многоквартирных жилых домов	727,81	736,99	718,98	697,99	- 4,1%	↓
п/стр-во объектов коммерческого назначения	689,34	702,85	712,95	738,03	+ 7,1%	↑
<i>в среднем по г. Перми</i>	<i>704,78</i>	<i>714,23</i>	<i>715,25</i>	<i>722,37</i>	+ 2,5%	↑

В 1-м квартале 2016 г. на подсегменте земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство наблюдалась разноправленная динамика средних цен предложения.

Средняя цена предложения земельных участков под многоквартирное жилищное строительство снизилась на 4,1%, средняя цена предложения земельных участков под коммерческую застройку, напротив, увеличилась на 7,1%.

Отметим, что в течение последнего года средние цены предложения участков под многоквартирное жилищное строительство и участков под коммерческое использование достаточно близки. Разница между среднеценовыми показателями к концу исследуемого квартала составила порядка 5,7% в пользу земель под строительство коммерческой недвижимости.

Диапазоны цен предложений данного подсегмента рынка земли значительно варьируются. Ниже рассмотрим минимальные и максимальные цены предложения одной сотки земли под строительство многоквартирных жилых домов и объектов коммерческой недвижимости по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г.

#### *Участки под строительство многоквартирных жилых домов*

Минимальная цена предложения:

- 250,0 тыс. руб./сотку – ул. Ленская (площадь – 434 сотки, под блокированные дома жилые дома).

Максимальные цены предложения:

- 1 965,1 тыс. руб./сотку – ул. Пушкина, 32 (площадь 9,2 соток, выполнен предварительный проект размещения гостиницы);
- 2 164,0 тыс. руб./сотку – ул. Малкова, 34 (площадь – 20,8 сотки, участок с эскизным проектом застройки жилого дома).

#### *Участки под строительство объектов коммерческого назначения*

Минимальные цены предложения:

- 250,0 тыс. руб./сотку – м/р «Верхние Муллы» (площадь – 200 соток).

Максимальные цены предложения:

- 1 348,0 тыс. руб./сотку – ул. Индустриализации, 12в (площадь – 3,2 сотки);
- 1 485,1 тыс. руб./сотку – ул. Героев Хасана, 87 (площадь – 15,2 соток);
- 3 083,7 тыс. руб./сотку – ул. Монастырская, 73 (площадь – 4,5 сотки, участок с проектом строительства 11-этажного административного здания).

Стоит заметить, что, как правило, по максимальным ценам на рынке предлагаются земельные участки с выполненными проектами застройки.

### **6.3.2 Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство**

Градостроительным кодексом РФ (п.3 ст.48) определено понятие *объектов индивидуального жилищного строительства* – это отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. Таким образом, в состав данного подсегмента рынка включены земельные участки категории «земли населенных пунктов», предназначенные для строительства индивидуальных жилых домов. Участки категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), согласно их правовому статусу, могут быть использованы для строительства индивидуальных жилых домов для постоянного проживания с правом регистрации проживания.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под ИЖС в Пермском крае за период с марта 2015 г. по март 2016 г. (см. график 6.1).



Изменение числа предложений за 1-й квартал 2016 г.

- 9%  
(- 27 ед.)

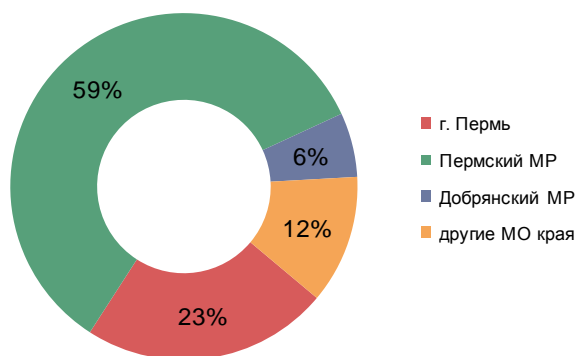


График 6.1

В 1-м квартале 2016 г. продолжилось снижение общего числа предложений земельных участков под ИЖС – на 27 ед. (или на 9%).

Структура предложения земельных участков под ИЖС с учетом территориального критерия отражена на графике 6.2.

Структура предложения земельных участков под ИЖС с учетом территориального критерия на 01.04.2016 г.



Изменение структуры подсегмента за 1-й квартал 2016 г.

Территориальный критерий	Прирост/снижение доли	
г. Пермь	- 2 п.п.	↓
Пермский МР	+ 3 п.п.	↑
Добрянский МР	- 1 п.п.	↓
территории других МО края	не изм.	→

График 6.2

В структуре подсегмента по количеству предложений преобладают земельные участки, расположенные в Пермском районе – на их долю приходится более половины (59%) общего числа предложений. Предложения сконцентрированы в направлениях Усть-Качки (Протасы, Култаево, Башкултаево, Горшки, Савино, Усть-Качка), Мостовой (Троица, Мостовая), также есть предложения в направлениях Фролы, Мысы, Жебреи.

Порядка 23% составляют земли под ИЖС, расположенные в г. Перми. На территории города на продажу выставляются участки, которые находятся преимущественно в отдаленных от центра микрорайонах: «Архиерейка», «Верхняя Курья», «Висим», «Гайва», «Голый Мыс», «Заозерье», «Запруд», «Ива», «Костарево», «Налимиха», «Новобродовский», «Январский» и других.

Меньше всего земельных участков под ИЖС представлено в Добрянском районе и в других муниципальных образованиях Пермского края – 6% и 12% соответственно.

Динамика средних цен предложения земельных участков под ИЖС в разрезе их территориальной принадлежности за период с марта 2015 г. по март 2016 г. представлена на графике 6.3.

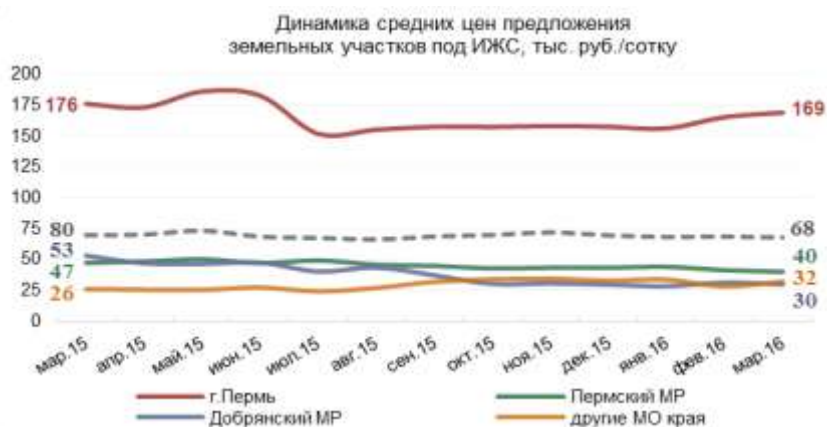


График 6.3

В таблице 6.1 приведены средние цены предложения земельных участков под ИЖС, а также темпы прироста / снижения цен за 1-й квартал 2016 г.

Таблица 6.1

**Средние цены предложения земельных участков под ИЖС, темпы прироста / снижения средних цен за 1-й квартал 2016 г.**

Территория	Средняя цена предложения, тыс. руб./сотку				Темп прироста / снижения	
	дек.15	январ.16	февр.16	мар.16		
г. Пермь	157,58	156,24	165,36	168,99	+ 7,2%	↑
Пермский МР	43,52	44,24	41,57	40,22	- 7,6%	↓
Добрянский МР	29,90	28,62	31,49	30,07	+ 0,6%	↑
другие МО края	33,07	33,94	28,39	32,30	- 2,3%	↓
<b>в среднем по краю</b>	<b>69,74</b>	<b>68,43</b>	<b>68,79</b>	<b>68,02</b>	<b>- 2,5%</b>	<b>↓</b>

Средняя цена предложения земельных участков под ИЖС по Пермскому краю на конец 1-го квартала 2016 г. составила 68,02 тыс. руб./сотку, что на 2,5% меньше аналогичного показателя предыдущего отчетного периода.

В разрезе местоположения прирост среднеценового показателя зафиксирован в г. Перми (+ 7,2%) и в Добрянском районе (+ 0,6%) снижение – в Пермском районе (- 7,6%) и на территории других МО края (- 2,3%).

Средняя цена предложения на участки в г. Перми практически в 4-6 раз превышает среднеценовые показатели в Пермском и Добрянском районах, а также на территории других МО края. Во многом это связано с тем, что земли на территории города, как правило, обладают более качественной транспортной и инженерной инфраструктурой в отличие от участков в пригороде.



Диапазон цен предложений от минимального значения к максимальному по участкам ИЖС достаточно велик. Если рассмотреть рынок земельных участков под ИЖС в целом, то можно отметить, что нижняя граница ценового диапазона находится в пределах 3-7 тыс. руб./сотку – это, как правило, большие массивы площадью от 590 соток и более, расположенные в Пермском районе. Верхняя граница цены предложения достигает уровня 416 – 785 тыс. руб./сотку (земельные участки в д. Жебреи, микрорайоны г. Перми: «Висим», «Верхняя Курья», «Нижняя Курья», «Ива»). Самая высокая цена предложения в течение исследуемого квартала была отмечена на участок площадью 5 соток, расположенный на ул. Днепровская (1 млн руб./сотку). Данный земельный участок привлекателен с точки зрения размещения на нем коммерческой недвижимости, при условии перевода, поэтому цена предложения такая высокая.

*Отдельно рассмотрим ситуацию в сегменте земельных участков под ИЖС на территории г. Перми.*

Структура предложения земельных участков под ИЖС в разрезе административного деления г. Перми представлена на графике 6.4.



**Изменение структуры подсегмента за 1-й квартал 2016 г.**

Районы г. Перми	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	- 1 п.п.	↓
Индустриальный	+ 1 п.п.	↑
Кировский	не изм.	→
Ленинский	- 2 п.п.	↓
Мотовилихинский	+ 1 п.п.	↑
Орджоникидзевский	+ 1 п.п.	↑
Свердловский	не изм.	→

*График 6.4*

Структура предложения земельных участков под ИЖС в зависимости от административных районов по итогам 1-го квартала 2016 г. практически не изменилась. По-прежнему преобладают земельные участки, расположенные в Мотовилихинском (42%) и Орджоникидзевском (30%) районах. Единичные предложения присутствуют в Дзержинском и Индустриальном районах – 3% и 2% соответственно.

Ценовые и количественные показатели земельных участков под ИЖС в разрезе административного деления г. Перми по состоянию на конец 1-го квартала 2016 г. приведены в табл. 6.2.

*Таблица 6.2*

**Ценовые и количественные показатели земельных участков под ИЖС по районам г. Перми на март 2016 г.**

Район г. Перми	Цены предложения, тыс.руб./сотку			Количество предложений, ед.
	min	средняя	max	
Дзержинский	-	-	-	2 / -
Индустриальный	-	-	-	1 / -
Кировский	40,00	-	469,21	5 / -
Ленинский	142,86	-	292,86	4 / -
Мотовилихинский	62,42	227,83	785,00	27 / 16
Орджоникидзевский	51,32	108,39	278,72	19 / 10
Свердловский	85,00	105,42*	137,50	6 / 6

<i>в целом по городу</i>	<i>51,32</i>	<i>168,99</i>	<i>785,00</i>	<i>64 / 54</i>
--------------------------	--------------	---------------	---------------	----------------

\* выборка для расчета среднего значения является нерепрезентативной, так как состоит из малого числа предложений.

В графе «Количество предложений» первая цифра – общее число предложений, а вторая – число объектов, по которому определена средняя цена

В Дзержинском районе в конце 1-го квартала 2016 г. к продаже предлагалось всего два земельных участка по ценам 230,00 – 234,69 тыс. руб./сотку, в Индустриальном районе – один земельный участок по цене 128,57 тыс. руб./сотку.

**ВЫВОД:** Диапазон цен предложений земельных участков под коммерческое строительство составляет 250 – 3083,3 тыс.руб./сот. Учитывая локальное местоположение и площадь земельного участка, можно сделать вывод, что стоимость будет стремиться к средней границе диапазона.

Диапазон цен предложений земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Мотовилихинском районе составляет 62,42 – 785 тыс.руб./сот. Учитывая локальное местоположение и площадь земельного участка, можно сделать вывод, что стоимость будет стремиться к верхней границе диапазона.

#### **6.4 АНАЛИЗ РЫНКА АВТОТРАНСПОРТА<sup>16</sup>**

Первое полугодие 2016 г. фиксирует уже привычный спад продаж на 14%. На фоне сужения рынка части брендов удается снижать продажи чуть медленнее конкурентов, но для этого приходится поддерживать спрос, предлагая рынку все новые и новые модели. Производители, которые задерживаются с модернизацией линейки, теряют клиентов: потребитель реагирует лишь на новинки.

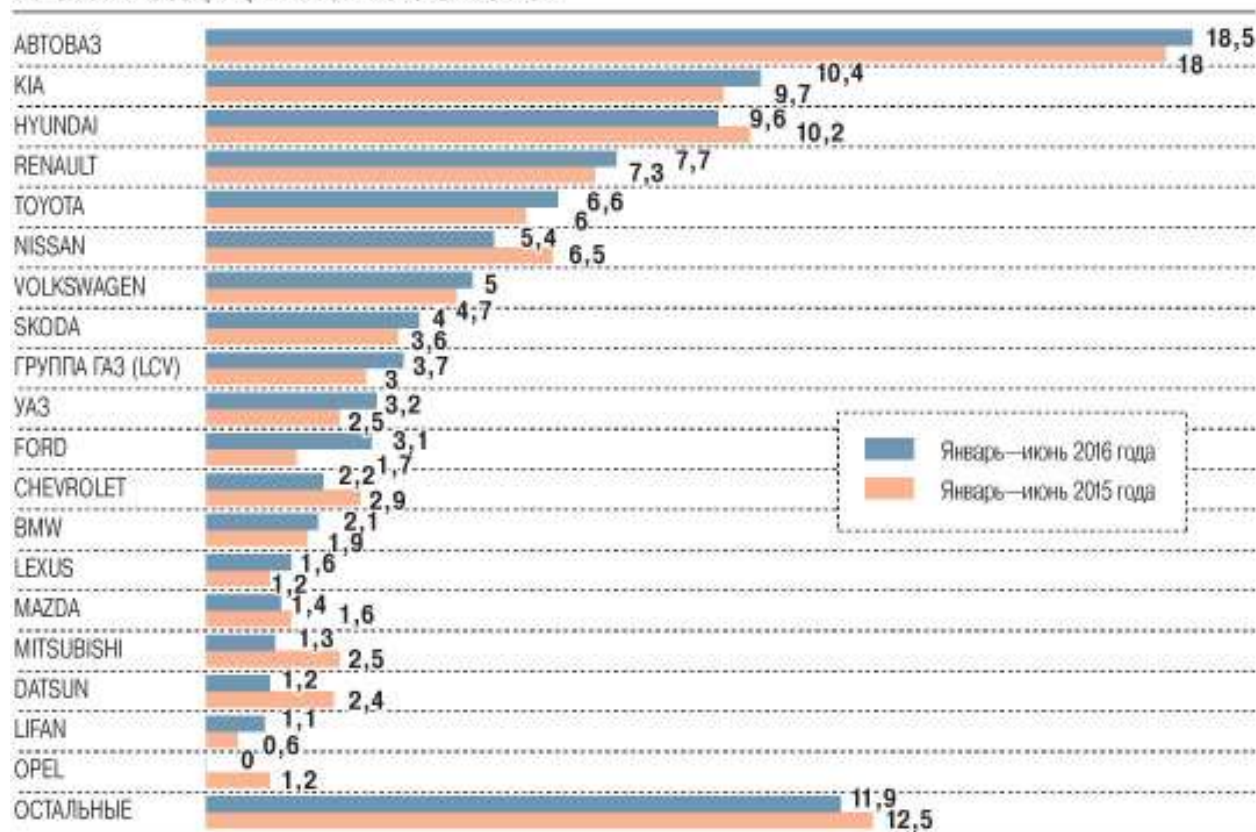
За январь-июнь, по данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), продажи легковых и легких коммерческих машин (LCV) сократились на 14%, до 672,1 тыс. машин. Глава комитета автопроизводителей АЕБ Йорг Шрайбер отметил, что рынок падает быстрее, чем предполагалось в начале года, и заявил о снижении прогноза на год до 1,44 млн машин (падение на 10,3%). В прогнозе учтено замедление негативного тренда вдвое относительно первого полугодия, считает господин Шрайбер.

Авторынок падает четвертый год, и интерес сейчас представляют в основном сравнительные темпы снижения продаж брендов. Реализация у лидера рынка среди иномарок Kia снизилась на 8%, до 69,8 тыс. машин, а Renault – на 9%, до 52 тыс. машин, у Hyundai упала на 19%, до 64,3 тыс. машин. Большой обвал у Nissan – на 28%, до 36,2 тыс. машин, на 55% снизили продажи Mitsubishi и Datsun, до 8,7 тыс. и 8,2 тыс. машин соответственно. Продажи Mazda упали на 27%, до 9,1 тыс. машин.

<sup>16</sup> По данным <https://www.autostat.ru/news/26582/>

## ДОЛИ ВЕДУЩИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ НА РОССИЙСКОМ АВТОРЫНКЕ (%)

ИСТОЧНИК: АССОЦИАЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО БИЗНЕСА.



В Nissan связывают результат с прекращением продаж Juke и приостановкой выпуска Tiida. Независимый эксперт Сергей Литвиненко добавляет, что на продажи могла влиять относительно высокая база: в 2015 году обновился модельный ряд. Сейчас, по его словам, после выхода обновленного Toyota RAV4 спрос на Nissan Qashqai упал, серьезную конкуренцию Centra составляют Kia-Hyundai. В Datsun объясняют снижение продаж "сезонными колебаниями", в Hyundai ссылаются на высокую базу и большой спрос на Tucson на других рынках, из-за чего Россия получила меньше машин. Коммерческий директор ГК "Автоспеццентр" Александр Зиновьев подтвердил востребованность Tucson и отметил, что у дилеров остались лишь неликвидные комплектации. Другой источник "Ъ" среди дилеров добавил, что в первом полугодии у Hyundai большой объем пришелся на Solaris, а это сегмент В, спрос на который заметно иссяк. Обвал продаж Datsun, по мнению господина Зиновьева, связан с узким модельным рядом – лишь две модели. Аналогичная ситуация и со спросом на Mazda, добавляет он.

У Mazda в первом квартале наблюдался дефицит машин, было и удорожание – до 13% в зависимости от модели, рассказывают в ГК "Независимость".

В обновлении нуждается и модельный ряд Mitsubishi, бренду в основном делает объемы Outlander, говорят в "Рольфе". Источник "Ъ" среди дилеров подчеркивает, что в Mitsubishi "не предпринимают ничего для роста продаж", чтобы не пройти "точку невозврата", к которой сейчас близок бренд.

Но по итогам полугодия были и компании, которым удалось выйти в рост – во многом за счет эффекта низкой базы. Продажи Ford выросли на 51%, до 20,7 тыс. штук. В "Рольфе" считают, что на это повлияло и обновление модельного ряда, отмечая, что темпы роста снижаются. В ГК "Независимость" добавляют, что в этом году компания придерживалась разумной ценовой политики – рост в пределах 3%, дополнительные скидки дилерам. Хорошая

динамика продаж в сегменте LCV: продажи группы ГАЗ выросли на 6%, до 24,7 тыс. машин, УАЗа – на 11%, до 21,3 тыс. машин.

Кроме того, в рост пошли китайские бренды Lifan (63%, 7,6 тыс. машин) и Chery (5%, 2,6 тыс. машин). Рост в Lifan назвали запланированным за счет сохранения дилерской сети, а также программы льготного автокредитования. Во втором полугодии Lifan выпустит на рынок две новые модели и по итогам года хочет нарастить продажи на 20%. Китайские бренды можно назвать "развивающимися", говорит Александр Зиновьев, они "еще не дошли до своего максимума".

Спрос на премиальный сегмент неоднороден. Снижаются продажи BMW (на 2%, до 14,2 тыс. машин) и Audi (8%, до 11,1 тыс. машин, реализация Mercedes-Benz упала на 17%, до 19,1 тыс. штук. При этом спрос на Lexus вырос на 17%, до 11 тыс. машин. В премиум-классе успех в кризис зависит от интенсивности обновления модельного ряда, утверждает Сергей Литвиненко. Рост Lexus он объясняет большим количеством обновленных или новых моделей, а также "адекватными" ценами. По его мнению, у BMW устаревшая пятая серия, которой конкуренцию составил новый Mercedes E-класса, а также относительно высокая база прошлого года. Клиентов BMW и Audi оттягивает на себя новая линейка Jaguar Land Rover, замечает эксперт. Снижение динамики премиум-сегмента – эффект высокой базы прошлого года, уверяют в "Рольфе", потенциал для роста сохранил Lexus с новым модельным рядом, в котором основной спрос приходится на кроссоверы и внедорожники.

Председатель правления "Авилона" Андрей Павлович полагает, что негативный тренд продолжится во втором полугодии – по итогам года он ожидает падение рынка в пределах 10%. В "Авилоне" за счет сезонности осенью ожидают незначительный прирост продаж на 15-20%. В "Независимости" считают рыночный тренд нисходящим, связывают это с непрерывным ростом цен и по-прежнему с высокими ставками по кредитам. В компании придерживаются пессимистичного сценария на этот год – 1,2-1,3 млн проданных машин. Господин Литвиненко говорит, что большинство игроков ожидало восстановления рынка намного быстрее: "Но сейчас е мы видим, что спрос не восстанавливается". В следующем году рост рынка может оказаться лишь в пределах 10%, считает он, растущие цены на машины – уже запретительные для ряда сегментов, спрос уходит на вторичный рынок.

### Авторынок г. Перми в июне 2016г.<sup>17</sup>

Спрос сконцентрирован на отечественных автомобилях, в основном это Калины, Приоры и автомобили семейства Samara.





В июне в нашем регионе установилась настоящая летняя погода, у покупателей авторынка зачастую не хватает выносливости провести пару часов под палящим солнцем. Дачники на дачах, отпускники в отпусках, в общем, не сказать что затишье или спад, но и ажиотажа тоже нет. Спрос можно назвать постоянным, хоть и несколько вялым.

На авторынке среди новых моделей единично, но стали потихоньку появляться модели Лада Веста и X-Рей.

В основном бюджет подавляющей массы покупателей остался прежний — от 150 до 300 тыс. руб., и как нетрудно догадаться, сконцентрирован он на отечественных автомобилях, в основном это Калины, Приоры и автомобили семейства Samara.

Пользуются спросом иномарки, такие как Volkswagen, Toyota, Chevrolet, Kia, Renault в ценовом диапазоне 300-450 тысяч рублей. Основными факторами после цены и возраста остаются пробег, внешний вид и комплектация.

Рынок наполнен автомобилями, несмотря на жару, продавцы выходят, особенный наплыв машин приходится на выходные дни, точнее, на субботу. Ассортимент обширен, предложений очень много, будем ждать большего спроса.

Фотопримеры	Марка- Модель	Двигател ь	Цена
<i>Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми в диапазоне до 100 000 руб.</i>			
	Лада 2115 2006 г.	1,5 л бензин механика передний	78 000 руб.
	Лада 2109 2002 г.	1,5 л бензин механика передний	89 000 руб.
	Лада 2111 2005 г.	1,6 л бензин механика передний	98 000 руб.
	Geely Otaka 2007 г.	1,6 л бензин механика передний	99 000 руб.
<i>Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми в диапазоне 100 000 — 200 000 руб.</i>			

<sup>17</sup> По данным <http://news.drom.ru/42547.html>



ЗАЗ Шанс  
2010 г.  
1,5 л  
бензин  
механика  
передний

105 000 руб.



Chevrolet  
Lanos  
2007 г.  
1,5 л  
бензин  
механика  
передний

110 000 руб.



Daewoo  
Matiz  
2012 г.  
бензин  
механика  
передний

120 000 руб.



Opel Zafira  
1999 г.  
2,0 л  
бензин  
механика  
передний

170 000 руб.



Nissan  
Almera  
Classic  
2006 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

190 000 руб.



Volkswagen  
Polo  
2003 г.  
1,4 л  
бензин  
автомат  
передний

196 000 руб.

*Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми  
в диапазоне 200 000 — 400 000 руб.*



Citroen C4  
2005 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

220 000 руб.



Лада 4x4  
2121 Нива  
2012 г.  
1,7 л  
бензин  
механика  
4WD

235 000 руб.



Honda  
Accord  
2000 г.  
1,8 л  
бензин  
механика  
передний

245 000 руб.



Лада  
Гранта  
2013 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

250 000 руб.



Renault  
Laguna  
2007 г.  
2,0 л  
бензин  
механика  
передний

253 000 руб.



Лада 4x4  
2131 Нива  
2011 г.  
1,7 л  
бензин  
механика  
4WD

257 000 руб.



Hyundai  
Getz  
2008 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

259 000 руб.



Kia Cerato  
2008 г.  
1,6 л  
бензин  
автомат  
передний

300 000 руб.



Subaru  
Impreza  
2008 г.  
1,5 л  
бензин  
механика  
передний

340 000 руб.



Ford  
Maverick  
2005 г.  
2,3 л  
бензин  
механика  
4WD

350 000 руб.



УАЗ  
Буханка  
2009 г.  
2,7 л  
бензин  
механика  
4WD

369 000 руб.



Renault  
Sandero  
2014 г.  
1,4 л  
бензин  
механика  
передний

369 000 руб.



Лада  
Калина  
Спорт  
2015 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

380 000 руб.



Chevrolet  
Cruze  
2011 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

380 000 руб.



Chevrolet  
Aveo  
2012 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

399 000 руб.

*Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми  
в диапазоне 400 000 — 600 000 руб.*



Ford Focus  
2011 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

400 000 руб.



Hyundai  
Elantra  
2010 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

415 000 руб.



Лада  
Гранта  
Спорт  
2015 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

420 000 руб.





Kia Picanto  
2012 г.  
1,3 л  
бензин  
автомат  
передний

445 000 руб.



Chevrolet  
Epica  
2011 г.  
2,0 л  
бензин  
механика  
передний

450 000 руб.



Лада  
Ларгус  
2014 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

457 000 руб.



Mitsubishi  
Outlander  
2005 г.  
2,4 л  
бензин  
механика  
4WD

470 000 руб.



Nissan  
Almera  
2015 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

495 000 руб.



Renault  
Espace  
2006 г.  
2,0 л  
бензин  
механика  
передний

499 000 руб.



Toyota  
Avensis  
2008 г.  
1,8 л  
бензин  
механика  
передний

530 000 руб.



Hyundai  
Coupe  
2007 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
передний

550 000 руб.



Renault  
Duster  
2013 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
4WD

555 000 руб.



Nissan  
Qashqai  
2007 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
4WD

565 000 руб.



Nissan X-  
Trail  
2006 г.  
2,5 л  
бензин  
автомат  
4WD

570 000 руб.



Kia Rio  
2015 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

575 000 руб.



Toyota  
RAV4  
2007 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
4WD

590 000 руб.

*Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми  
в диапазоне 600 000 — 1 000 000 руб.*



Ford C-  
MAX  
2012 г.  
1,6 л  
бензин  
механика  
передний

635 000 руб.



Toyota  
Camry  
2009 г.  
2,4 л  
бензин  
автомат  
передний

649 000 руб.



Mazda CX-7  
2010 г.  
2,2 л  
бензин  
автомат  
4WD

720 000 руб.



Ford Kuga  
2010 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
4WD

780 000 руб.



Hyundai ix35  
2012 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
передний

820 000 руб.



Hyundai Santa Fe  
2010 г.  
2,4 л  
бензин  
автомат  
4WD

880 000 руб.

*Примеры цен на машины за июнь на автомобильном рынке Перми  
в диапазоне от 1 000 000 руб.*



Mazda CX-5  
2012 г.  
2,0 л  
бензин  
автомат  
4WD

1 120 000 руб.



Lexus GS350  
2013 г.  
3,5 л  
бензин  
автомат  
4WD

1 847 000 руб.

Читать полностью:  
<http://news.drom.ru/42547.html>

**ВЫВОД:** Анализируя рынок легкового автотранспорта можно предположить, что средняя стоимость объектов оценки с учетом их технического состояния, будет находиться в диапазоне до 100 тыс.руб.

### 6.5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ АВТОСЕРВИСА<sup>18</sup>

Статистика маркетинговых агентств утверждает: более 40 млн автотранспортных средств «бороздят пространство нашей необъятной Родины». Экспертами «Автостат» установлено, что постоянно эксплуатируется до 75% автопарка (28-35 млн АТС). Из этого следует, что 35 млн АТС нуждаются в замене запасных частей, техническом и сервисном обслуживании. Агентствами подсчитано, что объем рынка оказания автосервисных услуг в денежном выражении составляет 540 млрд руб.

Казалось бы, есть место, где развернуться и тем, кто оказывает услуги по ремонту и обслуживанию транспорта, и тем, кто поставляет оборудование для оказания таких услуг. Почему же объем рынка оборудования для автосервиса продолжает сокращаться, какие факторы этому способствуют, а главное – какую информацию необходимо учитывать руководству компаний для минимизации негативного влияния последних тенденций на коммерческую деятельность предприятий?

#### *Сокращаемся, господа...*

Продажи легковых автомобилей и легких коммерческих грузовиков с начала 2015 года в РФ сократились на 24%. Аналогичная ситуация наблюдается в сегменте грузовых автомобилей, где объем продаж упал на 23%. С другой стороны, количество перерегистрированных автомобилей составило 6 млн. Собственно говоря, эти цифры еще раз подтверждают снижение покупательской способности населения. Об этом очевидном факте говорят и данные последних исследований ассоциаций и профильных изданий, касающиеся отношения автовладельцев к обслуживанию автомобилей.

Ответы респондентов распределились следующим образом:

**Фокус группа 1.** «Владельцы иномарок, возраст АТС до трех лет».

- Обслуживание: официальный дилер.
- Процент обслуживаемых автомобилей – 65%.

**Фокус группа 2.** «Владельцы отечественных автомобилей, возраст АТС до трех лет».

- Обслуживание: официальный дилер.
- Процент обслуживаемых автомобилей – 3%.

**Фокус группа 3.** «Владельцы иномарок, возраст АТС 10 лет».

- Обслуживание: сертифицированное СТО.
- Процент обслуживаемых автомобилей – 3%.

**Фокус группа 4.** «Владельцы иномарок, возраст АТС 10 лет».

- Обслуживание: сертифицированное СТО.
- Процент обслуживаемых автомобилей – 2%.

Статистика неутешительна, большая часть автолюбителей в течение первых десяти лет эксплуатации автомобиля готовы проголосовать рублем за получение сервисных услуг у частных специалистов.

Схожий пример опубликовало издание «За рулем» номер от 24 января 2015 года. Представленная инфографика содержит результаты исследования, проводимого среди читателей интернет-версии журнала. Как видно из представленных графиков:

- лишь 21% читателей продолжили обслуживание автомобиля в дилерских центрах;
- 15% стали клиентами независимых станций,
- а спустя определенный период времени к ним присоединятся еще 23% респондентов, которые по окончании гарантийного срока уйдут от дилерского обслуживания;
- 9% поедут к гаражным знакомым;

<sup>18</sup> По данным <http://www.e-xecutive.ru/management/practices/1984309-pochemu-umenshaetsya-obem-rynka-oborudovaniya-dlya-avtoservisa>

- а 32% будут ремонтировать любимое четырехколесное средство, используя исключительно имеющиеся знания, умения и навыки.



Цифры, приведенные мною, явно указывают на то, что в отрасли оказания услуг ТО сложилась непростая ситуация, которая, к сожалению, усугубляется труднодоступностью [получения кредитных средств](#) в финансовых организациях, а значит – о развитии бизнеса и /или диверсификации услуг, чтобы пережить сложные времена, уже речь не может идти. Такое положение дел негативным образом сказывается на состоянии рынка оборудования для автосервиса и технического осмотра автотранспортных средств.

Но для начала небольшой экскурс в историю. В период 2011-2014 годов рынок обслуживания АТС стремительно рос. До 30% рынка автосервисов составляли дилерские центры, чуть более 5% – сетевые сервисы, 65% – неавторизованные сервисные станции. Что касается специализации автосервисов, то 71% из них относились к универсальным центрам, 23% специализировалось на отечественных автомобилях, 5% специализировалось на иномарках, 1% – центры, специализирующиеся на одной марке.

Естественным образом, бурный рост рынка автосервисных услуг сказался на рынке автосервисного оборудования, который пережил качественный скачок. Так, к примеру, объем рынка балансировочного оборудования в денежном выражении за период 2011-2013 годов вырос не менее чем на 500 млн рублей, а ведь еще существуют сегменты автомобильных подъемников, шиномонтажного оборудования, оборудования для технического осмотра автотранспортных средств и прочего. Увеличилось и количество игроков на рынке, обозначилась специализация компаний. На рынке есть компании, занимающиеся **продажами** оборудования собственного производства, имея побочные продажи оборудования для диагностики и ТО иностранных производителей; импортеры, работающие исключительно с европейскими и/или американскими поставщиками; импортеры, работающие исключительно с оборудованием производства КНР, причем, именно последний сегмент является самым высококонкурентным (особенно теперь, когда даже самые «маститые» игроки рынка задумываются о поставках оборудования из Китая под собственной торговой маркой).

### *А где рынок... Рынок-то где?*

К сожалению, динамика на рынке автосервисного оборудования, как, в общем, и во многих других сопряженных отраслях, носит явно негативный характер. С другой стороны, на фоне общих негативных показателей экономики, сокращение рынков шиномонтажного, балансировочного оборудования минимум на 30% выглядит более чем обыденным делом.

Намного сложнее обстоят дела с рынком технического осмотра. Скажем словами одного известного политика: «Хотели как лучше, а получилось, как всегда», ведь они как нельзя лучше отражают ситуацию с законодательской инициативой по «модернизации системы техосмотра».

В 2012 году вступил в силу Федеральный закон от 1 июля 2011 года № 170-ФЗ, призванный отрегулировать отношения между всеми участниками рынка и отменяющий мораторий на проведение технического осмотра АТС. Идеальный вариант «в теории» выглядел так:

1. Конечный потребитель получает услугу технического осмотра без очереди.
2. Предприятия, оказывающие услуги по обслуживанию автомобилей, имеют возможность расширить сферу деятельности.
3. Производители и поставщики оборудования для техосмотра получают дополнительный рынок сбыта, причем, на долгосрочную перспективу.
4. Все вопросы, связанные с рынком, регулируются автостраховщиками.

Что получилось на самом деле:

1. Конечный потребитель зачастую оформляет диагностическую карту без фактического прохождения ТО.
2. Предприятия, оказывающие услуги по обслуживанию автомобилей, не знают, что делать с приобретенным оборудованием, которое простаивает.
3. Производители и поставщики констатируют факт падения продаж после ажиотажного спроса в 2012 году.
4. Заинтересованные стороны организуют различные форумы, чтобы урегулировать спорные вопросы и решить, что же делать дальше.

По официальной статистике РСА, в 2015 году официально зарегистрировано 4 234 пункта технического осмотра по всей стране. Для сравнения, это на 260 пунктов больше, чем во втором полугодии 2012 года. Трудно представить, что такое количество пунктов способно обеспечить прохождение технического осмотра в режиме «без очередей», как это задумывалось при инициализации реформы, даже при условии, что владельцы новых автотранспортных средств обязаны проходить технический осмотр только через три года. Так или иначе, общее количество автотранспорта, как уже было указано в материале ранее, не менее 40 млн единиц. С другой стороны, мы не наблюдаем очередей из автомобилистов, желающих пройти техосмотр. Получается, что и имеющиеся ПТО не загружены, купленные средства диагностики не окупаются. Отметим, что оборудование для осуществления процедуры технического осмотра является одним из самых дорогостоящих. К примеру, стоимость одного тормозного стенда может превышать 1 млн рублей; и это без комплекта необходимых диагностических приборов.

На протяжении последних нескольких лет эта ситуация оказывает серьезное негативное влияние на рынок техосмотра, и, к сожалению, тут нет простого решения проблемы, так как с одной стороны, необходимо с законодательной точки зрения прийти к общему знаменателю относительно четкого перечня оборудования, необходимого для оснащения ПТО, и многих других спорных вопросов. С другой стороны, необходимо искоренить практику оформления диагностической карты без прохождения процедуры технического осмотра.

Полагаю, схожая ситуация складывается во многих отраслях помимо машиностроения или автоиндустрии. Принимая во внимание тот факт, что снижение объемов рынков гаражного оборудования и оборудования для техосмотра составляют не менее 30-40%,

говорить об их быстром восстановлении не приходится, а лишь констатировать следующие господствующие тенденции на рынке:

- некоторые федеральные поставщики оборудования для автосервиса под давлением сложившихся экономических условий будут распадаться на более мелкие компании регионального уровня;
- большинство серьезных игроков рынка будут испытывать давление со стороны вновь образовавшихся компаний;
- многие поставщики будут осваивать непрофильные или новые для них каналы сбыта, к примеру, [участие в тендерах](#);
- руководству компаний, как и большинству продавцов оборудования для автосервиса, так и его покупателям придется изменить подход к восприятию цены на оборудование. Продавцам придется изменить привычный способ ценообразования, покупателю придется свыкнуться с тем, что автомобильный подъемник за 50 тыс. рублей он купить уже не сможет;
- российские производители, имеющие серьезные производственные мощности будут более успешно конкурировать на рынке с поставщиками оборудования из Китая;
- европейские производители будут бороться с ценовым барьером входа на рынок;
- все большее внимание владельцами СТО будет уделяться оборудованию б/у и ремонту имеющегося оборудования.

Подводя итог, можно с уверенностью говорить о том, что в долгосрочной перспективе всем участникам рынка предстоит большая работа, чтобы сжиться с существующими условиями и вернуть утраченные позиции.

### **ОБЗОР РЫНКА АВТООБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ СТО<sup>19</sup>**

Выбор оборудования для автосервиса можно делать по разным критериям. Кроме качества и цены, оборудование для автосервиса должно приносить удовольствие от работы и доход для автосервиса. Китайское или российское автосервисное оборудование, оборудование для автосервиса из Европы – любое, на котором удобно работать и которое приносит доход. Ну и конечно покупка автосервисного оборудования, как и любая покупка должна быть разумной. Выбирая оборудование для автосервиса, владельцу станции технического обслуживания приходится учитывать множество факторов – разнообразие ассортимента автосервисного оборудования, уровень предлагаемых цен, условия и сроки поставки. Можно купить различное автосервисное и гаражное оборудование – Россия и Китай – это цены, Европа – это качество, но цена иногда кусается. Сроки и условия поставки оборудования для СТО играют свою роль. При этом основная задача, которая стоит перед автосервисом – получение дохода, организация автосервиса должна приносить доход.

От того, какое оборудование будет в вашем автосервисе, зависит успех предприятия (клиенты предпочитают ремонтировать свои машины в автомастерских, где не только приемлемые цены и хорошие специалисты, но и прекрасное оборудование). Оборудование обеспечит все: от качества выполненных работ до количества клиентов, а это – ваша прибыль. Шиномонтажом можно заниматься и без шиномонтажного станка – разбортировать колесо монтировкой. Колесо все равно будет заменено, но времени вы потратите в несколько раз больше и качество работы будет хуже. Когда колесо разбирают вручную, на диске остаются следы. На станке вся процедура занимает около 30 секунд, к тому же испортить диск невозможно.

Существует два типа шиномонтажных станков: полуавтоматический и автоматический. У автоматического станка есть лишь всего один минус – его цена процентов на 20 больше, чем у

<sup>19</sup> По данным <http://fastimport.ru/infocenter/oborudovanie-dlya-avtoservisa-iz-kitaya/>

полуавтомата.

В последнее время автолюбители стали использовать колеса с бескамерными шинами. На обычных шиномонтажных стандах с ними работать трудно. Для работы с такими колесами существуют станки с автоматической накачкой бескамерных шин. Например, оборудование фирмы "SICAM" (Италия). Обычно подобные станки оснащены подобной системой безопасности, которая закрепляет колесо на шиномонтажном стенде. Когда в камеру под высоким давлением подается воздух, активная система безопасности не дает колесу слететь со станка.

Колесо, с которым вы работаете, должно быть чистым. Шиномонтажный станок служит в четыре раза дольше, если на него не попадает грязь и песок. Колесо можно мыть проточной водой.

Практически ни одна шиномонтажная мастерская не обходится без балансировочного станка. Точность станка зависит от скорости вращения вала - чем она выше, тем больше измерений в минуту делает станок. В зависимости от скорости вращения вала балансировочные станки делятся на:

- полуавтоматические (с ручным приводом) со скоростью вращения - 40-50 оборотов в минуту;
- автоматические (с электроприводом) - 180-200 оборотов в минуту;
- скоростные - более 400 оборотов в минуту.

Любая техника, которая испытывает механическое воздействие, быстро разрушается. В России появились станки с износостойким валом, которые не чувствительны к механическим воздействиям, а значит, срок их службы в несколько раз больше, чем у обычных балансировочных станков.

В России популярны станки нескольких фирм: "FASEP", "SICAM". Помимо шиномонтажного и балансировочного оборудования вашему автосервису может потребоваться и компрессор. Хорошие компрессоры производят итальянские компании "FIAC", "FINI" (в ее ассортименте около 400 моделей, многие европейские фирмы делают компрессоры на основе комплектующих "FINI") и французская "BELAIR" (компрессоры этой фирмы отличаются легкостью обслуживания, надежностью, компактностью и бесшумностью).

Оборудование для вулканизации (склейки камер) поставляют такие фирмы, как "CAMEL" (США), которая реализует оборудование для холодной вулканизации - заплатки на колеса можно ставить с помощью специального клея, не используя вулканизатор.

Конечно же, ваш шиномонтаж не сможет обойтись без расходных материалов. Существуют специальные службы, которые занимаются доставкой всего, что вам может быть необходимо из расходных материалов. Если вам некогда заниматься закупкой расходных материалов, то можно позвонить в такую фирму, и в течение 24 часов с момента заказа автосервис получает все необходимое - балансировочные грузики, материалы для ремонта покрышек и камер. Если специалиста оторвать от работы, то он теряет как минимум 7 USD в час. Вы или ваши работники должны всегда быть на своем рабочем месте. Если клиент приезжает в автосервис и не находит человека, который может ему помочь, то в следующий раз он уже не придет в этот автосервис. Итак, на что же стоит обращать внимание при покупке оборудования для шиномонтажа: Когда вы покупаете импортный шиномонтажный станок, спросите, может ли он работать с жесткой резиной - хватит ли у него мощности. Ведь многие российские покрышки сделаны из такой резины.

Если вы собираетесь работать с бескамерными шинами, вам будет необходим шиномонтажный станок с активной системой безопасности.

Чем бы вы не занимались - жестяными работами, ремонтом двигателя или просто общим обслуживанием машины, вам потребуется соответствующий комплект инструментов.



Недорогой, но хороший инструмент предлагают российские компании - некоторые из них раньше выпускали оборонную продукцию. Как правило, такой инструмент дешевле зарубежных аналогов. Более полувека в России работает АО "ГАРО", акционерами которого стали многие отечественные производители. Цена комплекта отечественного инструмента в зависимости от назначения колеблется в пределах 50-500 USD.

На российском рынке есть и голландские инструменты, их производит компания "METRINCH". В комплект инструментов MET 0650 входит 50 предметов. Стоит он около 375 USD. На весь инструмент фирмы "METRINCH" делается пожизненная гарантия. В мире наиболее популярны четыре фирмы, которые занимаются производством инструментов: "FACOM" (Франция), "HASET" (Германия), "SNAP-ON" (Америка), "USAG" (Италия). Они имеют сертификат профессионального качества европейского стандарта, а на всю продукцию дают пожизненную гарантию. Но и цена за такие инструменты достаточно высока - один гаечный ключ может стоить 50 USD. Иметь такой инструмент не только престижно, но и выгодно. Если даже какой-нибудь ключ сломается, его вам бесплатно заменят. Такие заводы, как "Ферари", "Каджива", команда формулы один "Бенетон", пользуется инструментом USAG. Цена на такой инструмент - от 700 до 1400 USD.

Все приборы для диагностики двигателей делятся на три класса:

1. Простые приборы, которые выдают информацию о работе какой-то части двигателя.
2. Сканирующие средства, считывающие код неисправности, который определила компьютерная система автомобиля. У них есть существенный недостаток - они подходят только к определенным системам управления. В основном эти приборы используются в специализированных автосервисах.
4. Приборы третьего класса самостоятельно анализируют состояние двигателя. К компьютеру подключается сеть различных анализаторов, которую можно наращивать до бесконечности. К приборам такого типа относится многофункциональный диагностический центр компании "TECNOTEST VISA".

По диагностике в Европе популярно несколько фирм - "SUN", "BOCH" и "TECNOTEST". Оборудование "TECNOTEST" обычно дешевле.

Почти каждая современная иномарка оснащена бортовым компьютером, который отслеживает даже такую мелочь, как срок замены масла. На приборах фирм "BOCH" и "TECNOTEST" можно тестировать от карбюраторных двигателей до сложнейших автомобильных компьютерных систем.

**ВЫВОД:** В настоящее время спрос на оборудование для СТО, стабилен. Однако, в условиях финансового кризиса, возможна волатильность спроса на рынке, в связи с замедлением экономического развития и изменения курса рубля. В связи с чем, предпочтение отдается оборудованию китайского производства, как более дешевому и более «неприхотливому» в обслуживании.

## ***7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ***

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

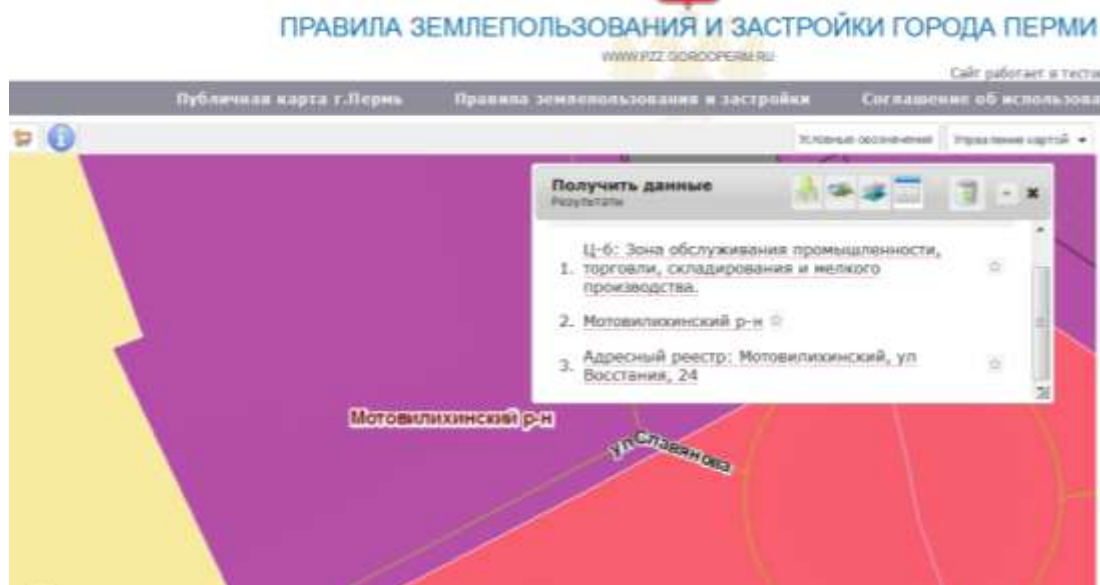
Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

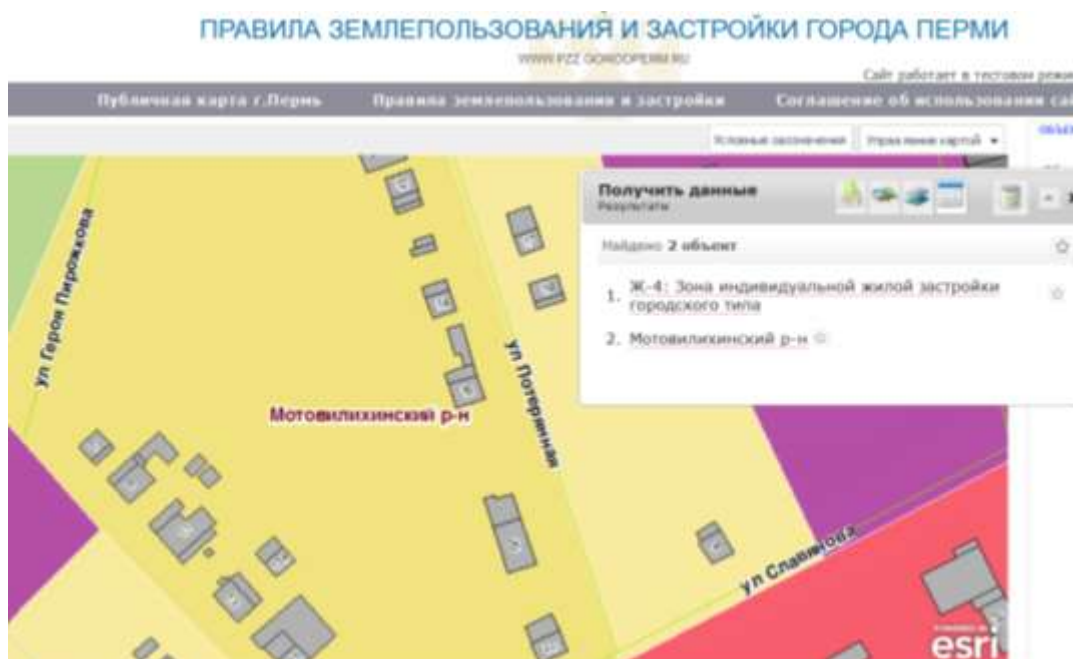
Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из вариантов финансово осуществимого использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### 7.1 АНАЛИЗ СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Законодательная разрешенность.** Согласно карте градостроительного зонирования, утвержденной решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Перми» земельные участки расположены в зоне Ц-6 «Зона обслуживания промышленности, торговли, складирования и мелкого производства» и в зоне Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки городского типа».





**Физическая осуществимость** - участок расположен на открытой территории, недалеко от авто трассы, имеет многоугольную форму, рельеф участка спокойный, к участку подходят удобные подъездные пути (автомобильные). Данный район обладает полной обеспеченностью инженерными сетями. На данном земельном участке возможно строительство всех видов недвижимости, разрешенных законодательно.

**Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность** – наиболее эффективным способом использования объектов является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самих объектов.

Критерий финансовой целесообразности и максимальной продуктивности использования оцениваемого земельного участка рассматривается исходя из законодательно допустимых возможных вариантов использования и, исходя из этого, достигается при размещении коммерческих зданий и жилых индивидуальных домов соответственно.

## 7.2 АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование;
- проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки, при соответствующей долгосрочной норме отдачи и величине риска, либо в случае отсутствия реконструкции объекта оценки по максимальной величине настоящей стоимости будущих денежных потоков, а при наличии реконструкции по максимальной величине внутренней нормы прибыли проекта;

- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

#### Законодательная допустимость

Рассматриваемый объект находится в жилой зоне г. Перми. Зонирование исключает вариант использования объекта как производственного.

Законодательно разрешено любое другое коммерческое использование объектов, допустимое в нежилом здании.

#### Физическая осуществимость

Расположение объекта, благоустройство и физические характеристики территории определяют возможные варианты использования помещений, как коммерческих.

#### Финансовая осуществимость

При использовании встроенных нежилых помещений под торговые потребуются дополнительные капиталовложения, помимо этого, локальное местоположение объекта не соответствует расположению коммерческих помещений.

При использовании помещений под административные площади не потребуются дополнительных капиталовложений.

**Максимальная эффективность наиболее рациональным вариантом использования является использование объектов в качестве объектов коммерческого назначения.**

### ***7.3 НЭИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ***

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объектов оценки – автотранспортных средств сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемых объектов.

Объектами оценки являются движимое имущество, предназначенное для перевозки мелких грузов и пассажиров.

Использование их для других целей, кроме указанных выше, невозможно без переоборудования данной техники. Наиболее эффективным использованием является их использование по прямому функциональному назначению, а также соответствует требованиям всех вышеуказанных критериев. Оценщик считает нецелесообразным рассматривать иные варианты использования вышеназванных объектов.

### ***7.4 АНЭИ ОБОРУДОВАНИЯ***

Поскольку оборудование может использоваться только по своему прямому назначению, анализ НЭИ не проводится.

## **8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объекта недвижимости.

**Анализ наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

**Применение подходов оценки объекта:** для оценки стоимости объектов были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный, доходный), являющиеся стандартными.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

### **8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

В соответствии с договором № 80-1/16 от 03.08.2016г. Заказчиком определена цель проведения оценочных работ - определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи на открытом рынке, в рамках исполнительного производства.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, ФСО-2 «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

### **8.2 ПРИНЦИПЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ**

Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта недвижимости при существующих ограничивающих условиях.

Принципы оценки – интерпретация общих экономических законов для целей оценки. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- Принцип спроса и предложения: предложение — это количество товаров, имеющихсся в наличии по определенным ценам, спрос — это количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

Имеет большое значение при определении рыночной стоимости. Применяется в сравнительном и доходном подходах.

- Принцип изменения: стоимость объекта недвижимости обычно не остается постоянной,

но меняется с течением времени.

В данном отчете датой оценки стоимости является 03.08.2016г. Оценщик допускает в дальнейшем изменение рыночной стоимости объекта оценки. Тем не менее, результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев, начиная с даты составления отчета об оценке.

- Принцип конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Применяется в доходном подходе.

- Принцип замещения: принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Данный принцип широко применяется при оценке рыночной стоимости. Применяется в затратном подходе.

- Принцип вклада: вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Применяется в сравнительном и доходном подходе.

- Принцип наиболее эффективного использования: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли.

Является определяющим при расчете рыночной стоимости. Применяется во всех подходах при оценке.

- Принцип соответствия. Соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип применяется и имеет значительное влияние при оценке рыночной стоимости. Применяется в сравнительном и доходном подходах.

- Принцип ожидания: ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

Имеет большое значение при определении рыночной стоимости. Применяется в доходном подходе.

### **8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИХ ОБОСНОВАНИЕ**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность

исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) существуют три подхода.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Теоретически на сбалансированном и совершенном рынке недвижимости рыночные издержки на создание объекта недвижимости, рыночная информация по продажам аналогов и капитализированный доход от объекта недвижимости должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравнивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения. В теории оценки существует положение, согласно которому принимается уровень стоимости, определенный затратным подходом, соответствующим уровню стоимости при «идеальном» сбалансированном состоянии рынка.

### ***8.3.1 Обоснование выбора подходов и методов к оценке оборудования***

#### **Затратный подход**

Подход с точки зрения затрат показывает величину затрат, необходимых для полного восстановления имущества, с учетом физического износа и других видов обесценивания объекта оценки с течением времени.

Для определения рыночной стоимости имущества за точку отсчета принимается действующая на день осмотра розничная цена на новое аналогичное имущество с аналогичными характеристиками с учетом затрат на транспортировку до места нахождения, монтажных и пусконаладочных работ за вычетом совокупного износа состоящего из физического, функционального, внешнего износов и устареваний и демонтажных работ. Полученная величина и есть стоимость имущества по затратному подходу.

При оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.

В нашем случае для определения рыночной стоимости применялся затратный подход с учетом всех видов износа и устареваний.

#### **Доходный подход**

Основными областями исследования при данном подходе являются ожидаемый валовой доход от имущества, ожидаемое сокращение валового дохода из-за недоиспользования и недосбора платы, ожидаемые годовые операционные расходы, характер и продолжительность предполагаемого потока дохода от имущества и предполагаемый доход от перепродажи или реверсии имущественных прав.

Т.к. объекты оценки не являются доходными сами по себе, а имеют потребительную стоимость в рамках предприятия, то этот подход в настоящем отчете не применяется.

#### **Сравнительный подход**

Данный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы.

Данное оборудование, производится на территории РФ достаточно широко. Как правило, изготавливается по заданию заказчика при договорных условиях.

Все оборудование является узкоспециализируемым и обращается на вторичном рынке крайне редко. Как правило, данное оборудование приобретается, устанавливается и эксплуатируется конечным и единственным потребителем и после выработки ресурса, утилизируется. Данные о продаже оборудования в состоянии б\у встречаются нечасто, в большинстве своем это продажа в рамках имущественного комплекса. Отсюда сравнительный подход для всего оборудования не применялся.

*Суммируя вышесказанное, оценщик считает, что использование методов затратного подхода достаточно объективно отражает рыночную ситуацию в отношении стоимости оборудования.*

### **8.3.2 Обоснование выбора подходов оценки транспортных средств**

#### Затратный подход

*-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО-1).*

Для определения рыночной стоимости имущества за точку отсчета принимается действующая на день оценки розничная цена на новое аналогичное имущество с аналогичными характеристиками с учетом затрат на транспортировку до места нахождения за вычетом совокупного износа состоящего из физического, функционального, внешнего износов (устареваний). Полученная величина и есть стоимость имущества по затратному подходу.

Согласно ФСО № 10, п. 13: «При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода». Следовательно, в настоящем отчете затратный подход не применялся.

#### Подход с точки зрения доходов

*- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Глава 3, ст. 13 ФСО-1).*

Основными областями исследования при данном подходе являются ожидаемый валовой доход от имущества, ожидаемое сокращение валового дохода из-за недоиспользования и



*недосбора платы, ожидаемые годовые операционные расходы, характер и продолжительность предполагаемого потока дохода от имущества и предполагаемый доход от перепродажи или реверсии имущественных прав.*

Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности.

В основе доходного подхода к оценке машин и оборудования лежит методология оценки бизнеса. Инвестора интересуют прежде всего перспективы развития бизнеса, т.е. какую прибыль может получить предприятие в будущем, эффективно используя этот имущественный комплекс.

Доходный подход объединяет методы дисконтирования денежных потоков, прямой капитализации дохода и равно-эффективного аналога.

Метод капитализации дохода применим при оценке машин и оборудования, главным образом, в случаях «системной оценки», так как в основном только в этих случаях возможна и целесообразна локализация соответствующего потока доходов и затрат, соотносении его с объектом оценки. Помимо оценки производственно-технологических систем этот метод применим при оценке так называемого бизнесобразующего оборудования (например, дорогостоящих машин и оборудования), с помощью которого выполняют непосредственно оплачиваемые работы.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия, поэтому подход применим в основном для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса, поскольку доходный подход не применяется при оценке отдельных средств труда, являющихся элементом производства.

Использование доходного подхода совместно с затратным и сравнительным возможно только при оценке раритетных автомобилей в случае, когда оцениваемые автомобили приносят доход их владельцам от использования на съемках фильмов, участия в демонстрационных пробегах раритетных автомобилей с призовым фондом и экспонирования на выставках раритетных автомобилей.

В данной работе применение доходного подхода затруднительно, так как доход создается всей производственной и коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами, оборудованием и транспортными средствами относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Объявления о сдаче в аренду транспортных средств и спецтехники подразумевают собой ее использование совместно с водителем. Как правило, трудозатраты водителя достаточно сложно вычленивать из данного тандема, и, следовательно, использование данного подхода неизбежно приведет к искажению результатов оценки.

Кроме этого, согласно ФСО № 10, п. 13: «При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода»

Поэтому при оценке транспортных средств доходный подход не применяется.

#### Подход с точки зрения сравнимых продаж

*- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1)*

Вид автомобилей объектов оценки используется на территории РФ достаточно широко и встречается достаточное количество предложений по продаже на вторичном рынке на исправное имущество с пройденным ТО. В нашем случае сравнительный подход применяется в полной мере.

*Суммируя вышесказанное, оценщик считает, что использование сравнительного подхода достаточно объективно отражает рыночную ситуацию в отношении оценки автомобиля.*

### **8.3.3 Обоснование выбора подходов оценки коммерческой недвижимости**

#### **Сравнительный подход (sales comparison approach)**

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

#### *Обоснование применения сравнительного подхода*

Поскольку Оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов с известными ценами, как совершенных сделок, так и ценами предложений, то применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является корректным.

На основании вышеизложенного, результатов анализа наиболее эффективного использования, п.11, раздела III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также п.8и, раздела III Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299, Оценщик описал обоснование выбора сравнительного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Согласно пп. д), п. 22, раздел VII ФСО №7 в рамках сравнительного подхода в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок (метод сравнения продаж) каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Поскольку в общепринятой оценочной деятельности в рамках сравнительного подхода основным методом является метод корректировок (метод сравнения продаж), то в рамках этого подхода применение рассматриваемого метода является корректным.

Выполняя требование п.8и раздела III Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 Оценщик описал обоснование выбора метода корректировок (метод сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

#### **Доходный подход (income approach)**

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### *Обоснование применения доходного подхода*

Поскольку в распоряжении Оценщика имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить и рынок аренды коммерческой недвижимости в Пермском крае развит, то применения доходного подхода для определения стоимости объекта оценки является корректным.

На основании вышеизложенного, результатов анализа наиболее эффективного использования, п.11, раздела III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также п.8и, раздела III Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299, Оценщик описал обоснование выбора доходного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно пп. б), п. 23, раздел VII ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Учитывая рынок арендных плат, тип недвижимости и степень востребованности объекта, в рамках доходного подхода, Оценщик счел возможным применить метод прямой капитализации.

Выполняя требование п.8и раздела III Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 Оценщик описал обоснование выбора метода капитализации в рамках доходного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

#### **Затратный подход**

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен,

насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### *Обоснование применения затратного подхода*

Поскольку в распоряжении Оценщика имеется информация о технических характеристиках объекта, позволяющая определить стоимость замещения аналогичного объекта, то применения затратного подхода для определения стоимости объекта оценки – отдельно стоящего 2-этажного здания автоцентра является корректным.

### **8.3.4 Обоснование выбора подходов оценки земельных участков**

#### **Затратный подход**

Таблица 8.

Критерии, определяющие возможность использования затратного подхода	Значение критерия, да/нет
Возможность замены объекта оценки, который является точной копией объекта оценки	Нет
Возможность замены объекта оценки, который имеет аналогичные свойства	Нет

В чистом виде затратный подход при определении рыночной стоимости прав на земельные участки, а так же при определении рыночного размера арендной платы за земельные участки не используется, так как земельный участок является неисчерпаемым ресурсом и не может быть воссоздан заново, и, следовательно, не могут быть определены затраты на его воссоздание.

**Следовательно, затратный подход для оценки объекта оценки не применяется.**

#### **Доходный подход**

Таблица 9.

Методы подхода	Возможность использования
Метод капитализации	нет
Метод остатка	нет
Метод предполагаемого использования	нет

Причины отказа от использования методов доходного подхода указаны в предыдущем разделе.

**Для оцениваемого земельного участка доходный подход не применяется.**

#### **Сравнительный подход**

Таблица 10.

Методы подхода	Возможность использования
Метод сравнения продаж	да
Метод выделения	нет
Метод распределения	нет

При наличии достоверной и доступной информации о ценах предложения сходных земельных участков (единых объектов недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, используются: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. В процессе сбора и анализа исходной рыночной информации оценщиком выявлены сведения о ценах предложений на земельные участки, как наиболее близкие по

виду функционального назначения с объектом оценки и сходные по основным ценообразующим факторам. В связи с вышеизложенным оценщиком не выявлены ограничения в использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, как наиболее отражающего рыночную стоимость.

***В нашем случае, проведя анализ рынка земельных участков в г. Перми, оценщик принял решение о применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.***

### **8.3.5 Обоснование выбора подходов оценки жилых индивидуальных домов**

#### **Затратный подход**

*-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Глава 3, ст. 18 ФСО-1).*

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Рассчитывается стоимость замещения зданий, сооружений на дату оценки с учетом физического, функционального, внешнего износов, прибавляется стоимость земельного участка, полученная величина и есть оценка по затратному подходу.

#### **Доходный подход**

*- совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). Основными областями исследования при данном подходе являются ожидаемый валовой доход от эксплуатации объекта, ожидаемое сокращение валового дохода из-за неполной занятости, ожидаемые операционные расходы, размеры амортизационных отчислений, налоги, характер и продолжительность предполагаемого потока дохода от имущества и предполагаемый доход от перепродажи или реверсии имущественных прав.*

Доходный подход в данном отчете не используется, потому что рынок аренды жилых домов не однозначен, так как имеющиеся данные по арендным ставкам подобной недвижимости сильно отличается друг от друга, поэтому использование доходного подхода может сильно исказить рыночную стоимость.

#### **Сравнительный подход**

*- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 12 ФСО-1).*

Сравнительный подход в данном отчете не используется, потому что рынок продажи жилых домов в неудовлетворительном состоянии не развит, как правило, такие дома идут под снос, применение же корректировок на состояние здание может сильно исказить рыночную стоимость, поэтому сравнительный подход не использовался.

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

### 8.4.1 Определение стоимости автотранспортных средств в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует, данный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходима достоверность и полнота информации. При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Использование сравнительного подхода определяется тем, что на рынке в настоящее время представлено достаточно большое количество предложений на продажу новых и бывших в эксплуатации объектов аналогов данной модели и в близкой комплектации.

Методика, которая используется в данном случае основана на разработках "НИИАТ", "Методикой оценки остаточной стоимости ТС с учетом технического состояния" Р-03112194-0376-99, Москва 1999.

Расчет корректировки производится исходя из расчета функции (омега), зависящей от возраста и фактического пробега ТС с начала эксплуатации, которая для различных видов ТС определяется в соответствии с коэффициентами возраста и пробега, данные статьи "О совершенствовании методов расчета износа транспортных средств", Андрианов Ю.В.

Суть методики сводится к приведению стоимости объекта аналога, через расчет функции  $\Omega$  (омега) объектов аналогов, учитывая экспоненциальный характер относительного изменения стоимости ТС с начала эксплуатации.

По исследованию вторичного рынка ТС, для расчета подобраны четыре аналога.

Таблица 11. Аналоги применяемые к сравнительному подходу при расчете стоимости Honda Accord

№	Объект аналог	Источник информации <sup>20</sup>	Дата предоставления	Цена предложения, руб.	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Пробег, тыс. км.
A1	Honda Accord	<a href="https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_811527035">https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_811527035</a>	июль 2016	700 000	2008	01.07.2008	8,0
A2	Honda Accord	<a href="https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_781919881">https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_781919881</a>	июль 2016	665 000	2008	01.07.2008	8,0
A3	Honda Accord	<a href="https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_805205472">https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2008_805205472</a>	июль 2016	625 000	2008	01.07.2008	8,0
A4	Honda Accord	<a href="https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2009_719490765">https://www.avito.ru/per m/avtomobili/honda_acc ord_2009_719490765</a>	июль 2016	720 000	2009	01.07.2009	7,0

<sup>20</sup> Выкопировки источников информации представлены в Приложении к данному отчету.

Таблица 12. Аналоги применяемые к сравнительному подходу при расчете стоимости Honda FRV

№	Объект аналог	Источник информации <sup>21</sup>	Дата предоставления	Цена предложения, руб.	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Пробег, тыс. км.
A1	Honda- FRV	<a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/honda_fr-v_2007_803412277">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/honda_fr-v_2007_803412277</a>	июль 2016	650 000	2007	01.07.2007	9,0
A2	Honda- FRV	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/avtomobili/honda_fr-v_2007_745126243">https://www.avito.ru/pyatigorsk/avtomobili/honda_fr-v_2007_745126243</a>	июль 2016	690 000	2007	01.07.2007	9,0
A3	Honda- FRV	<a href="https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_stroitel/avtomobili/honda_fr-v_2007_811740625">https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_stroitel/avtomobili/honda_fr-v_2007_811740625</a>	июль 2016	600 000	2007	01.07.2007	9,0
A4	Honda- FRV	<a href="http://alta.drom.ru/honda/fr-v/22544626.html">http://alta.drom.ru/honda/fr-v/22544626.html</a>	июль 2016	630 000	2008	01.07.2008	8,0

В своей статье А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, генерального директора ООО «АНФ-ОЦЕНКА», члена Экспертного совета РОО Московская обл. «О возможности использования текущей ценовой информации при оценке на дату в прошлом» сделал выводы:

1. С формально-юридической точки зрения запрет на использование информации о событиях произошедших после даты оценки, не распространяется на информацию о ценах сделок и предложений представленных на рынке после даты оценки.
2. С точки зрения технологии проведения оценки использование информации о ценах сделок и предложений, представленных на рынке после даты оценки, допустимо для определения стоимости объекта оценки на дату оценки в прошлом.
3. Коэффициенты индексации (пересчета) текущих рыночных цен на дату в прошлом могут определяться на основе усредненной ценовой информации на соответствующие даты.
4. Информацию о ценах сделок и предложений, представленных на рынке после даты оценки, недопустимо использовать для целей прогноза данных.

Таким образом, в расчет принимаем действующие цены предложений с последующей их корректировкой на дату оценки согласно статистическим данным.

Поскольку в качестве аналогов были взяты цены переложения, то для корректности расчетов необходимо применить корректировку на условия продажи (на "уторговывание"), которая учитывает изменение стоимости в процессе купли-продажи. В настоящее время скидка на торг составляет 5-10% согласно «Исследованию АМТС в целях определения стоимости ремонта и оценки» Минюста РФ 2013 г. (информация актуальна на дату оценки). В нашем случае ТС является в рабочем состоянии, но нуждается в ремонте. Следовательно, для всех объектов аналогов корректировка принята в среднем размере -8%.

#### **Формула для расчета физического износа объекта оценки и объектов аналогов:**

Расчет физического износа с учетом возраста и пробега наземного транспортного средства с начала эксплуатации производится по формуле

$$I_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

где  $e$  — основание натуральных логарифмов, (примерно равно 2,718);

$\Omega$  — функция, зависящая от возраста и фактического пробега наземного транспортного средства с начала эксплуатации.

$$\Omega = K_T \times T_{\phi} + K_L \times L_{\phi},$$

$T_{\phi}$  - срок службы с начала эксплуатации (лет);

$L_{\phi}$  - пробег;

<sup>21</sup> Выкопировки источников информации представлены в Приложении к данному отчету.



$K_T$  и  $K_L$  – параметрические показатели для различных видов наземных транспортных средств определяются в соответствии с таблицей значений коэффициентов для различных марок и моделей автотранспортных средств, а также видов транспортной техники, опубликованной в журнале «Московский оценщик» № 3 (40), июнь 2006 г.

Расчет стоимости автомобиля Honda Accord проводился с учетом условно проведенного восстановительного ремонта.

Таблица 13. Расчёт стоимости ТС Honda Accord сравнительным подходом

Цена объектов аналогов (цены предложения), руб.	A1	A2	A3	A4	АО
		700 000	665 000	625 000	720 000
Скидка на торг	-8%	-8%	-8%	-8%	
цена с учетом скидки	644 000	611 800	575 000	662 400	
Корректировка на дату продажи	644 000	611 800	575 000	662 400	
цена с учетом корректировки	0%	0%	0%	0%	
<i>По данным анализа сегмента рынка</i>					
Параметрический показатель для Тф	<b>0,045</b>	0,045	0,045	0,045	0,045
Тф - срок службы с начала эксплуатации (лет)	8,0	8,0	8,0	7,0	9,0
Параметрический показатель для Lф	<b>0,002</b>	0,002	0,002	0,002	0,002
Lф - пробег на дату оценки (в тыс. км.) с начала эксплуатации	120,0	130,0	180,0	130,0	214,0
Функция $\Omega$	0,600	0,620	0,720	0,575	0,833
Разность функций $\Omega_0 - \Omega_i$	-0,233	-0,213	-0,113	-0,258	
Значение $e^{\Omega_0 - \Omega_i}$	0,792	0,808	0,893	0,772	
Скорректированное значение стоимости объектов аналогов, руб	510 048	494 334	513 475	511 373	
Среднеарифметическое выражение стоимости объекта оценки по итогам корректировки, руб.	507 308				

**Таким образом, рыночная стоимость а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, с учетом условно проведенного восстановительного ремонта установленная сравнительным подходом, составляет 507 308 рублей.**

Расчет стоимости автомобиля Honda FRV проводился с учетом условно проведенного восстановительного ремонта.

Таблица 14. Расчёт стоимости ТС Honda FRV сравнительным подходом

Цена объектов аналогов (цены предложения), руб.	A1	A2	A3	A4	АО
		650 000	690 000	600 000	630 000
Скидка на торг	-8%	-8%	-8%	-8%	
цена с учетом скидки	598 000	634 800	552 000	579 600	
Корректировка на дату продажи	598 000	634 800	552 000	579 600	
цена с учетом корректировки	0%	0%	0%	0%	
<i>По данным анализа сегмента рынка</i>					
Параметрический показатель для Тф	0,045	0,045	0,045	0,045	0,045
Тф - срок службы с начала эксплуатации (лет)	9,0	9,0	9,0	8,0	11,0
Параметрический показатель для Lф	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002
Lф - пробег на дату оценки (в тыс. км.) с начала эксплуатации	160,0	95,0	250,0	160,0	263,0
Функция $\Omega$	0,501	0,462	0,555	0,456	0,653
Разность функций $\Omega_0 - \Omega_i$	-0,152	-0,191	-0,098	-0,197	
Значение $e^{\Omega_0 - \Omega_i}$	0,859	0,826	0,907	0,821	
Скорректированное значение стоимости объектов аналогов, руб	513 682	524 345	500 664	475 852	

Среднеарифметическое выражение стоимости объекта оценки по итогам корректировки, руб.	503 636
---	---------

**Таким образом, рыночная стоимость а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, с учетом условно проведенного восстановительного ремонта установленная сравнительным подходом, составляет 503 636 рублей.**

**Стоимость ремонтных работ бралась из Заказ наряда (см. приложение к данному отчету))**

**Рыночная стоимость = Стоимость условно-восстановленного автомобиля - стоимости запчастей и работ по их установке**

Таблица 15. Расчёт стоимости ТС

Наименование объекта оценки	Стоимость условно-восстановленного автомобиля, руб.	Стоимость запчастей и работ по их установке, руб.	Рыночная стоимость, руб.
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	507 308	414 839	92 469
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	503 636	430 994	72 642

### **Согласование результатов**

Этап обобщения результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Следовательно, для затратного и доходного подходов присваивается вес равный 0.

Таблица 16. Рыночная стоимость ТС

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	92 469	92 500
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	72 642	72 600

#### **8.4.2 Определение стоимости оборудования в рамках затратного подхода**

Оцениваемое имущество, при расчете, подлежит оценке по принципу остаточной полезности, на основании сложившихся рыночных цен аналогов с учетом совокупного износа.

Отправной точкой расчетов является нахождение аналогов, год выпуска и предлагаемую за них стоимость.

Используемая формула расчетов:  $Ст = Спвс - Исв - Дм$ , где:

Ст - рыночная стоимость объекта оценки (руб.).

Спзз – полные затраты на замещение объекта оценки (руб.);

Исв - совокупный износ (%).

Дм – затраты на прекращение эксплуатации (демонтаж) (%).

Для оцениваемого имущества следует учитывать затраты на прекращение эксплуатации, поскольку целью оценки является его продажа в рамках конкурсного производства.

Определение полных затрат на замещение объекта

Для определения полных затрат на замещение объекта (Спзз) используется формула расчетов:

$Спзз = Сзз + Тр + Мо + Пн$ , где :

Сзз – стоимость замещения объекта оценки (руб.);

Тр - транспортные расходы на транспортировку объекта оценки до места установки (руб.). Определяется, как процентное отношение от стоимости замещения или же принимается равным нулю в случае, когда доставка включена в стоимость объекта оценки.

Мо - стоимость монтажных работ (руб.). Определяется, как процентное отношение от стоимости замещения или же принимается равным нулю в случае, когда стоимость монтажа включена в стоимость объекта оценки.

Пн- стоимость пусконаладочных работ (руб.). Определяется, как процентное отношение от стоимости замещения или же принимается равным нулю в случае, когда стоимость пусконаладочных работ включена в стоимость объекта оценки.

При оценке оборудования необходимо учесть стоимость перевозки к месту, в котором оценивается их стоимость, а также их монтаж и другие косвенные затраты (в соответствии со статьей 257 налогового кодекса РФ (часть 2)) первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с Налоговым кодексом, затраты на пусконаладочные работы, необходимые для ввода оборудования в эксплуатацию и достижения им паспортной или проектной производительности, также необходимо учитывать при определении стоимости замещения.

Для определения процента затрат, который требуется для транспортировки и монтажа используем статистические сведения, приведенные «Индексы цен в строительстве: Информационно-аналитический бюллетень компании. - М.: «Ко-инвест», январь 2015г. — Вып. 91. - С. 163».

Таблица 17. Расчет полной стоимости замещения оборудования

№ п/п	Объект оценки	Затраты на замещение, руб.	Источник информации <sup>22</sup>	транспортные расходы, %	транспортные расходы, руб.	монтажные работы, %	монтажные работы, руб.	пуско-наладочные работы, %	пуско-наладочные работы, руб.	полные затраты на замещение, руб.
1	Подъемник ножничный G40	243 000	<a href="http://www.ralfservis.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=620:rotary-g40----243-000-&amp;catid=3:2010-08-28-14-51-30&amp;Itemid=52">http://www.ralfservis.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=620:rotary-g40----243-000-&amp;catid=3:2010-08-28-14-51-30&amp;Itemid=52</a>	1,7	4 131	14,1	34 263	0	0	281 394
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EN1 Rotary LFT P1435	316 528	<a href="http://www.pole3d.ru/catalog/podyemnoe_oborudovanie/dvuhstoechnye_podyemniki/23/SPOA30E.htm">http://www.pole3d.ru/catalog/podyemnoe_oborudovanie/dvuhstoechnye_podyemniki/23/SPOA30E.htm</a>	1,7	5 381	14,1	44 630	6	18 992	385 531
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	244 385	<a href="http://optima-trade.ru/product/avtomaticheskij-shinomontazhnyj-stanok-sicam-falco-al-520-it-380-v">http://optima-trade.ru/product/avtomaticheskij-shinomontazhnyj-stanok-sicam-falco-al-520-it-380-v</a>	1,7	4 155	14,1	34 458	6	14 663	297 661
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	108 118	<a href="http://www.sdelki.ru/p/184062-sicam-sbm-150">http://www.sdelki.ru/p/184062-sicam-sbm-150</a>	1,7	1 838	14,1	15 245	6	6 487	131 688
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	49 195	<a href="http://www.areon.su/catalog/947/">http://www.areon.su/catalog/947/</a>	1,7	836	0	0	0	0	50 031
6	Подъемник для агрегатов	17 380	<a href="http://arstools.ru/?index2:277587">http://arstools.ru/?index2:277587</a>	1,7	295	0	0	0	0	17 675
7	Пресс гидравлический 10т ОМА 651	51 100	<a href="http://favorit-tools.ru/oma-oma651b">http://favorit-tools.ru/oma-oma651b</a>	1,7	869	14,1	7 205	6	3 066	62 240
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	289 060	<a href="http://speckluch.ru/products/62983">http://speckluch.ru/products/62983</a>	1,7	4 914	14,1	40 757	6	17 344	352 075
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	337 770	<a href="http://leneq.ru/p/16338548-hercules-hm1100-01-podemnik-pnevmaticheskij-nozhnichnyy-g-p-2800-kg/">http://leneq.ru/p/16338548-hercules-hm1100-01-podemnik-pnevmaticheskij-nozhnichnyy-g-p-2800-kg/</a>	1,7	5 742	14,1	47 626	6	20 266	411 404
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	130 800	<a href="http://all-sto.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%8A%D1%91%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%A1%D0%A2%D0%9E/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%B2%D1%83%D1%85%D1%81%D1%82%D0%BE%D">http://all-sto.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%8A%D1%91%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%A1%D0%A2%D0%9E/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%B2%D1%83%D1%85%D1%81%D1%82%D0%BE%D</a>	1,7	2 224	14,1	18 443	6	7 848	159 315

<sup>22</sup> Скрин-шоты источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

№ п/п	Объект оценки	Затраты на замещение, руб.	Источник информации <sup>22</sup>	транспортные расходы, %	транспортные расходы, руб.	монтажные работы, %	монтажные работы, руб.	пуско-наладочные работы, %	пуско-наладочные работы, руб.	полные затраты на замещение, руб.
			0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%9F%D0%9B%D0%94-5.html							
11	Сушка инфракрасная IRT	330 000	<a href="http://7na4.ru/catalog/infrared-drying/infrared-drying-irt-402-xlnc/">http://7na4.ru/catalog/infrared-drying/infrared-drying-irt-402-xlnc/</a>	1,7	5 610	14,1	46 530	6	19 800	401 940
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	239 900	<a href="http://strongpeople.ru/tovary-dlja-detej/detskie-igrovyelabirinty/detskie-igrovyelabirinty-ploshadju-do-20-kvm/detskij-labirint-knopka/">http://strongpeople.ru/tovary-dlja-detej/detskie-igrovyelabirinty/detskie-igrovyelabirinty-ploshadju-do-20-kvm/detskij-labirint-knopka/</a>	1	2 399	0	0	0	0	242 299
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	2 830 550	<a href="http://www.primeteh.ru/pokrasochnaya_kamera/okrasochno-cushil-nie-kameri-dlya-avtocervicov/okrasochno-cushil-nie-kameri-garmat/garmat-colorado-okrasochno-sushilnaya-pokrasochnaya-kamera.html">http://www.primeteh.ru/pokrasochnaya_kamera/okrasochno-cushil-nie-kameri-dlya-avtocervicov/okrasochno-cushil-nie-kameri-garmat/garmat-colorado-okrasochno-sushilnaya-pokrasochnaya-kamera.html</a>	1,7	48 119	14,1	399 108	6	169 833	3 447 610
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1 224 810	<a href="http://www.primeteh.ru/zoni-dlya-podgotovki-poverxnocti-k-pokracke/ctandartnie-podgotovitel-nie-zoni-dlya-avtocervicov/zoni-podgotovki-garmat/garmat-313-zona-podgotovki-bez-podogreva-vozduha.html">http://www.primeteh.ru/zoni-dlya-podgotovki-poverxnocti-k-pokracke/ctandartnie-podgotovitel-nie-zoni-dlya-avtocervicov/zoni-podgotovki-garmat/garmat-313-zona-podgotovki-bez-podogreva-vozduha.html</a>	1,7	20 822	14,1	172 698	6	73 489	1 491 819
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	634 551	<a href="http://www.engtech.ru/liniimana/tormozniestendi/?page=shop.product_details&amp;flypage=flypage.tpl&amp;product_id=591&amp;category_id=32">http://www.engtech.ru/liniimana/tormozniestendi/?page=shop.product_details&amp;flypage=flypage.tpl&amp;product_id=591&amp;category_id=32</a>	1,7	10 787	14,1	89 472	6	38 073	772 883

### Определение совокупного износа

Для определения совокупного износа используется формула расчетов:

$И_{св} = 1 - (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{вн})$ , где

И<sub>фун</sub> - функциональный износ. Обесценивание машин и оборудования, вызванное функциональным износом, является следствием появления новых технологий. В отличие от физического износа, имеющего абсолютный характер, функциональный износ является относительным. Это связано с тем, что функциональный износ оцениваемых машин и оборудования рассматривается по отношению к аналогам, т.е. зависит от базы сравнения.

Таблица 18. Определение размера функционального износа

<i>Состояние оборудования</i>	<i>Характеристика функционального состояния</i>	<i>Процент функционального устаревания, %</i>
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым стандартам	0
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
Устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75

Источник: Данная таблица была разработана для определения функционального устаревания машин и оборудования в рамках методологии и руководства по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г. и актуально по сегодняшний день.

Компания Делойт и Туш в качестве консультанта ОАО РАО «ЕЭС России» разработала «Методологию и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Основной целью настоящей Методологии является оказание содействия оценочным организациям в проведении оценочных работ и получении корректных результатов рыночной стоимости бизнеса и активов, а активы – это, и оборудование и транспортные средства и спецтехника.

(<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=188&Id=2529>).

В нашем случае оборудование относится к группе: Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей. Поэтому функциональный износ принят оценщиком в размере 15%.

И<sub>физ</sub> - Физический износ – это износ, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием машин и оборудования в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.

Физический износ определяется тремя методами:

**Метод экспертного определения физического состояния.** Этот метод предполагает привлечение экспертов для оценки фактического состояния машин и оборудования исходя из

их внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. В качестве экспертов используются работники службы главного механика или ремонтной службы предприятия. Также в расчет принимаются данные о периодически проводимых обследованиях состояния оборудования.

Данный метод не применяется в настоящем подходе, поскольку ответственные специалисты по всему оцениваемому оборудованию на предприятии отсутствуют.

#### **Метод срока службы (через норму амортизационных отчислений).**

Данная методика предполагает следующую методику расчетов:

Физ. Износ = срок службы  $\times$  №  $\times$  Кзаг, где:

Срок службы – период времени от даты установки оборудования и сдачи в эксплуатацию до даты изъятия из эксплуатации (нормативный срок службы).

№ - нормы амортизационных отчислений либо нормы отраслевых стандартов для различных групп оборудования и механизмов (срок службы оборудования). Указывают на допустимые сроки эксплуатации оборудования без ощутимого изменения качества выполнения машинами своих функций. При этом полагается, что условия эксплуатации будут соответствовать рекомендованным изготовителями техники, а ремонтные и регламентные работы будут производиться в срок и качественно.

Сроки службы машин и оборудования имеют для оценщиков собственности только рекомендательный характер, поскольку отражают их возможности для среднестатистических условий эксплуатации. В каждом конкретном случае определения срока службы оборудования следует учитывать только реально существующий физический износ на момент оценки.

Кзаг – коэффициент загрузки оборудования. Зависит от интенсивности эксплуатации оборудования, режима работы, качества и периодичности технического обслуживания, состояния окружающей среды и т. д.

Данный метод применяется в затратном подходе ко всему имуществу.

#### **Метод корреляционных моделей.**

В основу данного метода положена формула, выведенная для тяжелого металлорежущего оборудования Быковой В. И Ковалевым А. П. в 2000 году. В результате корреляционного анализа ими было установлено, что зависимость между коэффициентом физического износа и возрастом оборудования наилучшим образом описывается с помощью степенной функции:

Ифиз =  $(0,2082 - 0,0034 \times Б) \times В^{0,7075}$  , где:

Ифиз = размер физического износа;

В-хронологический возраст оборудования, лет

Б- количество баллов по шкале экспертных оценок.

Данный метод в настоящем отчете не применяется.

В расчет принимались следующие нормы амортизационных отчислений:

№ п/п	Объект оценки	Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
1	Подъемник ножничный G40	Подъемно - транспортные средства: подъемники, конвейеры, транспортеры стационарные, винтовые спуски, люки, механизмы для погрузки, склады почтовые автоматизированные стеллажные, почтовые конвейеры и др.	45628	9,1
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435		45628	9,1
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	Стенды, установки и специализированное оборудование для ремонта подвижного состава; механизмы для подъёмки вагонов	45300	10,0

№ п/п	Объект оценки	Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	и смены их узлов; машины для окраски и сушки вагонов; машины, применяемые для ремонта электрооборудования вагонов; поточно - конвейерные линии для ремонта локомотивов и вагонов; моечные машины для обмывки и промывки подвижного состава и его деталей; оборудование пунктов технического осмотра вагонов; рельсосварочные агрегаты передвижные; установки для термической обработки сварных рельсовых стыков; станки для срезки грата	45300	10,0
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	Станки специализированные	142 922 627	7,0
6	Подъемник для агрегатов	Подъемно - транспортные средства: подъемники, конвейеры, транспортеры стационарные, винтовые спуски, люки, механизмы для погрузки, склады почтовые автоматизированные стеллажные, почтовые конвейеры и др.	45628	9,1
7	Пресс гидравлический 10т ОМА 651	Прессы гидравлические, вулканизационные для транспортерных лент	43607	5,6
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	Стенды и приспособления контрольно - испытательные для обкатки, регулировки и испытания машин, узлов и агрегатов при сборке и ремонте	46114	14,3
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	Подъемно - транспортные средства: подъемники, конвейеры, транспортеры стационарные, винтовые спуски, люки, механизмы для погрузки, склады почтовые автоматизированные стеллажные, почтовые конвейеры и др.	45628	9,1
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	Подъемно - транспортные средства: подъемники, конвейеры, транспортеры стационарные, винтовые спуски, люки, механизмы для погрузки, склады почтовые автоматизированные стеллажные, почтовые конвейеры и др.	45628	9,1
11	Сушка инфракрасная IRT	Стенды, установки и специализированное оборудование для ремонта подвижного состава; механизмы для подъема вагонов и смены их узлов; машины для окраски и сушки вагонов; машины, применяемые для ремонта электрооборудования вагонов; поточно - конвейерные линии для ремонта локомотивов и вагонов; моечные машины для обмывки и промывки подвижного состава и его деталей; оборудование пунктов технического осмотра вагонов; рельсосварочные агрегаты передвижные; установки для термической обработки сварных рельсовых стыков; станки для срезки грата	45300	10,0
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	70003	10,0
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	гибкие производственные системы, включая сборочное, регулировочное и окрасочное оборудование	41003	7,1
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	оборудование вспомогательное для сушки	142 919 820	15,0
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	Стенды и приспособления контрольно - испытательные для обкатки, регулировки и испытания машин, узлов и агрегатов при сборке и ремонте	46114	14,3



Если значение физического износа превышает 100%, то согласно статьи А.Н. Фоменко (<http://do.gendocs.ru/docs/index-214375.html>) «Метод расчета износа деталей транспортных средств для целей определения стоимости восстановительного ремонта» если относительная величина израсходованного ресурса превышает 1, но имущество еще эксплуатируется, то величина износа назначается экспертно, обычно 99% для машин и оборудования в удовлетворительном состоянии и 100% для неудовлетворительного состояния. Данная величина справедлива и для оборудования.

**Ивн** – внешнее устаревание вызывается факторами извне - изменением финансовых и законодательных условий, и т.д. либо, как в нашем случае – переходом на вторичный рынок. Внешнее устаревание равно от 5% до 15%, в нашем случае оценщик применяет максимальный износ равный 15% и это обусловлено тем, что данное оборудование является бывшим в употреблении, а потенциальные покупатели склонны к приобретению именно нового имущества и согласно анализу рынка, в текущий момент, учитывая экономическую ситуацию (нестабильный курс доллара), потенциальные покупатели склонны к покупке оборудования Китайского производителя.<sup>23</sup>

Для определения накопленного износа применялся метод разбивки.

Метод разбивки

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$\text{И накопл} = \text{Спзз} \times (1 - (1 - \text{И функ}) \times (1 - \text{И физ}) \times (1 - \text{И вн}))$$

<sup>23</sup> <http://franchising.su/01670019.php>

Таблица 19. Определение стоимости оборудования затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Количество, шт.	Год выпуска	Затраты на замещение, руб.	Функциональное устаревание (%)	Код нормы амортизации	Норма амортизации	Физический износ %	Физический износ принятый (%)	Внешнее устаревание %	Совокупный износ %	Совокупный износ руб.	Стоимость с учетом износов по затратному подходу руб. за ед.	Стоимость с учетом износов по затратному подходу руб. всего
1	Подъемник ножничный G40	1	2006	281 394	15	45628	9,1	91	91	15	93	261 696	19 698	<b>19 698</b>
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435	2	2006	385 531	15	45628	9,1	91	91	15	93	358 544	26 987	<b>53 974</b>
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	1	2008	297 661	15	45300	10,0	80	80	15	86	255 988	41 673	<b>41 673</b>
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	1	2008	131 688	15	45300	10,0	80	80	15	86	113 252	18 436	<b>18 436</b>
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	1	2006	50 031	15	142 922 627	7,0	70	70	15	78	39 024	11 007	<b>11 007</b>
6	Подъемник для агрегатов	1	2006	17 675	15	45628	9,1	91	91	15	93	16 438	1 237	<b>1 237</b>
7	Пресс гидравлический 10т OMA 651	1	2008	62 240	15	43607	5,6	45	45	15	60	37 344	24 896	<b>24 896</b>
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	1	2003	352 075	15	46114	14,3	186	99	15	99	348 554	3 521	<b>3 521</b>
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	1	2007	411 404	15	45628	9,1	82	82	15	87	357 921	53 483	<b>53 483</b>
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	1	2004	159 315	15	45628	9,1	109	99	15	99	157 722	1 593	<b>1 593</b>
11	Сушка инфракрасная IRT	1	2003	401 940	15	45300	10,0	130	99	15	99	397 921	4 019	<b>4 019</b>
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	1	2008	242 299	15	70003	10,0	80	80	15	86	208 377	33 922	<b>33 922</b>
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	1	2006	3 447 610	15	41003	7,1	96	96	15	97	3 344 182	103 428	<b>103 428</b>
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1	2006	1 491 819	15	142 919 820	15,0	150	99	15	99	1 476 901	14 918	<b>14 918</b>
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	1	-	772 883	15	46114	14,3	143	99	15	99	765 154	7 729	<b>7 729</b>

**Согласование результатов**

Этап обобщения результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход (затратный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Следовательно, для сравнительного и доходного подходов присваивается вес равный 0.

Таблица 20. Рыночная стоимость оборудования

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Год выпуска	Рыночная стоимость за единицу, руб.	Рыночная стоимость всего с учетом округления, руб.
1	Подъемник ножничный G40	1	2006	19 698	<b>19 700</b>
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435	2	2006	26 987	<b>54 000</b>
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	1	2008	41 673	<b>41 700</b>
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	1	2008	18 436	<b>18 400</b>
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	1	2006	11 007	<b>11 000</b>
6	Подъемник для агрегатов	1	2006	1 237	<b>1 200</b>
7	Пресс гидравлический 10т OMA 651	1	2008	24 896	<b>24 900</b>
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	1	2003	3 521	<b>3 500</b>
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	1	2007	53 483	<b>53 500</b>
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	1	2004	1 593	<b>1 600</b>
11	Сушка инфракрасная IRT	1	2003	4 019	<b>4 000</b>
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	1	2008	33 922	<b>33 900</b>
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	1	2006	103 428	<b>103 400</b>
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1	2006	14 918	<b>14 900</b>
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	1	-	7 729	<b>7 700</b>
<b>ИТОГО:</b>					<b>393 400</b>

### 8.4.3 *Определение стоимости жилых индивидуальных домов в рамках затратного подхода*

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа плюс стоимость права собственности земельного участка, рассчитанную методом прямого сравнения.

$$\text{Ст затратный} = \text{Стзу} + \text{Ст у} - \text{Инакопл}$$

Рассмотрим расчет стоимости дома затратным подходом.

Методика расчета:

1. Рассчитываются затраты на замещение оцениваемого объекта (индивидуального жилого дома с постройками) на дату оценки (с использованием сборников КО-Инвест).
2. Рассчитывается величина физического износа оцениваемого объекта (индивидуального жилого дома с постройками) с использованием сборников КО-Инвест и вычитается из затрат на замещение объекта.
3. Рассчитывается величина функционального устаревания и вычитается из затрат на замещение за вычетом физического износа.
4. Рассчитывается величина внешнего устаревания и вычитается из затрат на замещение за вычетом физического и функционального износов.
5. Рассчитывается стоимость земельного участка и добавляется к затратам на замещение за вычетом накопленного износа.

#### 8.4.3.1 *Оценка затрат на замещение*

##### **Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости**

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка.

*Затратами на воспроизводство объекта оценки* - являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

*Затраты на замещение объекта оценки* - являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

Затратный подход содержит элементы рыночной стоимости оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

### **Этапы оценки недвижимости затратным подходом.**

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации выполнена следующая процедура оценки стоимости затратным подходом:

1. Расчет затрат на замещение зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
2. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического износа, функционального и внешнего устаревания.
3. Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между затратами на замещение и расчетной величиной общего накопленного износа.
4. Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
5. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

### **Расчет затрат на замещение объекта оценки**

Затраты на замещение включают прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

#### **Прямые строительные затраты**

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

#### **Косвенные затраты**

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

**Предпринимательское вознаграждение** позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимости стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной стоимости нормы прибыли.

Методы расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений. К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка полной восстановительной стоимости базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения полной восстановительной стоимости:

- 1) Метод сравнительной единицы;
- 2) Метод разбивки по компонентам;
- 3) Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости».

Для расчета используется следующая формула:

$S_n = S_{e.c.} \times S_{oK1} \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$ , где:  $S_n$  — стоимость оцениваемого объекта;

$S_{e.c.}$  — стоимость 1 квадратного или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

$K1$  — коэффициент, уровня перехода цен Московской области к ценам Пермского края;

$K2$  — зонально – экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе;

$K3$  — регионально-климатический коэффициент;

$K4$  — коэффициент перехода цен от года объекта аналога, к текущему уровню цен;

$K5$  — коэффициент на наличие/ отсутствие конструктивных элементов;

$K6$  — коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$K7$  — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный

количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В данном отчете затраты на замещение объекта оценки рассчитываются **методом сравнительной единицы**, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $1\text{ м}^2$ ,  $1\text{ м}^3$ ) точной копии оцениваемого здания (сооружения).

$$C_0 = C_{1\text{м}^3} \times V_0 \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{рег.-кл.}} \times K_{\text{рег.-эк.}} \times K_{\text{нкэ}} \times K_{\text{инфл}} \times K_{\text{ндс}} \times K_{\text{п}}, \text{ где}$$

$C_0$  - затраты на замещение объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_{1\text{м}^3}$  – средняя стоимость строительства дома из дерева принята равной 12 017 руб. за 1 кв.м, согласно справочнику оценщика «Жилые дома», 2011, разработанному ООО «КО-ИНВЕСТ» ЖЗ.4.1.1831 в качестве объекта аналога взят 2-этажный деревянный дом, без подвала, стандартная отделка, надворные постройки.

$V/S_0$  – объем (площадь) оцениваемого объекта;

$K_{\text{пл}}$  – коэффициент на разницу в площади между оцениваемым зданием и аналогом, выбранным согласно справочнику оценщика «Жилые дома», 2011, разработанному ООО «КО-ИНВЕСТ», равен 1,0;

$K_{\text{рег.-кл.}}$  – регионально-климатический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ». Принят равным 1,09 согласно справочнику «Ко-Инвест» «Жилые дома» 2011, раздел «Корректирующие коэффициенты»;

$K_{\text{рег.-эк.}}$  – регионально-экономический коэффициент, принят равным 0,909 согласно Сборнику «Индексы цен» № 91 от 01.01.2015г. ООО «Ко-Инвест» (стр. 141).;

$K_{\text{нкэ}}$  – коэффициент, учитывающий наличие или отсутствие конструктивных элементов;

$K_{\text{инфл.}}$  – отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде. Для сборника 2011 года рассчитывается следующим образом:

$$69,460 / 55,30 = 1,256, \text{ где}$$

55,30- расчетное значение индекса цен на жилищное строительство и соцкультбыт на 1 квартал 2011 г (письмо № 03-01/23 от 24.01.2011г. Некоммерческое партнерство "Строители Урала");

69,460- расчетное значение индекса цен на жилищное строительство и соцкультбыт на 2 квартал 2016 г (письмо № 03-01/252 от 21.04.2016г. Некоммерческое партнерство "Строители Урала");

$K_{\text{ндс}}$  – коэффициент, учитывающий поправку на существующие налоги – НДС 18%.

$K_{\text{п}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, рассчитан ниже.

### Прибыль предпринимателя.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СПБГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$\text{ПП} = 0,5 \times n \times y \times (1 + 0,33 \times n \times y + C_a \times (1 + 0,66 \times n \times y + 0,66 \times n^2 \times y^2)), \text{ где:}$$

$n$  – нормативный срок строительства (определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»);

$y$  – норма отдачи на вложенный капитал (доля единицы, равная долгосрочной безрисковой доходности);

$C_a$  – доля авансового платежа к общей стоимости строительства (в нашем случае 50% авансовый платеж инвестора (собственные средства) по данным статьи журнала «Эксперт Урал» источник – оценки экспертов Sours: Experts' estimates).

Таблица 21. Расчет прибыли предпринимателя

Наименование объекта	Нормативный срок строительства, лет (6 месяцев)	Норма отдачи на вложенный капитал	Доля авансового платежа	Прибыль предпринимателя за период строительства
Нежилое строение	0,5	9,75%*	0,5	4%

\*- Среднесрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки (Источник: [www.cbr.ru/hd\\_base/?PrId=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=gkoofz_mr)).

Расчет стоимости замещения приведен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет затрат на замещение

Объект оценки	2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)
Сборник таблица	Сборник КО-инвест, 2011, «Жилые здания» ЖЗ.4.1.1831
Наименование	Деревянный 2-этажный дом с надворными постройками
Общая площадь, кв.м.	72,8
Стоимость затрат на замещение 1 м <sup>2</sup> объекта – аналога в ценах 2011 г. , руб. без учета НДС (В <sub>2011</sub> )	12 017
Коэффициент перехода от цен 2011 г. к уровню цен текущего периода (И <sub>о</sub> )	1,256
Регионально-климатический коэффициент (применяется к значению И <sub>о</sub> )	1,09
Региональный-экономический коэффициент (применяется к значению И <sub>о</sub> )	0,909
Коэффициент на наличие СТУ	1
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18
ПП	1,04
Стоимость затрат на замещение	1 336 050

### Оценка общего накопленного износа

На дату оценки полная восстановительная стоимость зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина — потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолированно. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ,
- функциональное устаревание,
- внешнее (экономическое) устаревание.

**Физический износ** — это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) Метод рыночной стоимости выборки;
- 2) Метод срока службы;
- 3) Метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.



Для определения физического износа объектов оценки: 2-этажный индивидуальный жилой дом с надворными постройками был применен метод разбивки.

Метод разбивки предполагает следующие этапы:

- 1) расчет физического износа здания;
- 2) расчет функционального устаревания;
- 3) расчет внешнего устаревания;
- 4) определение остаточной стоимости зданий как разницы между затратами на замещение и расчетной величиной выявленного физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ происходит вследствие эксплуатации объекта недвижимости, воздействия природных факторов и фактора времени. Для объективной оценки физического износа его разделяют на устранимый и неустранимый, а элементы здания, подлежащие физическому износу — на отложенный ремонт, а также долго живущие элементы и коротко живущие элементы.

Метод разбивки на первом этапе оценивает все компоненты физического износа, а затем они суммируются.

**Функциональное устаревание** связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание также, как и физический износ, делится на устранимый и неустранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

**Внешнее устаревание** представляет собой снижение стоимости в результате воздействия факторов, не связанных с оцениваемым объектом. Факторы, не связанные с физическим износом и функциональным устареванием, относят к внешнему устареванию. Это могут быть экономический фактор, местоположение и др. Указанные факторы могут оказывать влияние как на земельный участок, так и на строения. Способы устранения внешнего устаревания, как правило, требуют изменения рыночных норм, поэтому на дату оценки оно обычно не поддается устранению, но это не означает, что выявленные причины внешнего старения действует всегда.

### Расчет величины физического износа

**Физический износ.** Согласно ООО «КО-Инвест «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО «Ко-Инвест», 2011г., распределение удельных весов отдельных конструктивных элементов в процентах и расчет совокупного физического износа представлен ниже.

Таблица 23 Удельные веса конструктивных элементов

<b>2-этажный деревянный жилой дом</b>			
Подземная часть	19,45	55	10,7
Стены	21,95	55	12,1
Перегородки и сантехкабины	5,72	60	3,4
Перекрытия и покрытия	6,05	65	3,9
Кровля	5,16	65	3,4
Окна, двери	5,51	65	3,6
Полы	8,58	65	5,6
Отделочные работы	14,30	65	9,3
Отопление и вентиляция	3,46	65	2,2
Водоснабжение и канализация	6,43	65	4,2
Электроосвещение	3,37	65	2,2
<b>Всего % завершенности объекта</b>	<b>100,0</b>		<b>61</b>

**Функциональное устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок

службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

При оценке функционального устаревания учитывались следующие факторы для каждого объекта недвижимости (по результатам технического осмотра):

- конструктивные элементы зданий;
- техническая оснащенность зданий;
- развитие новых технологий, которые позволяют строить менее затратные по себестоимости строительства и более износоустойчивые объекты недвижимости аналогичного назначения.

Поскольку индивидуальный жилой дом относится к объектам современной постройки, то функциональный износ у объекта отсутствует.

**Внешнее устаревание** вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д. По мнению оценщика, внешние по отношению к оцениваемому объекту факторы не ведут к снижению стоимости объекта. Внешний износ отсутствует.

Для определения накопленного износа применялся *метод разбивки*.

#### **Метод разбивки**

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа. Величина накопленного износа для индивидуального жилого дома определяется по формуле:

$$И \text{ накопл} = (\text{Затраты на замещение} \times (1 - (1 - И \text{ физ}) \times (1 - И \text{ функ}) \times (1 - И \text{ вн})))$$

Стоимость улучшений с учетом износа и устареваний составит:

Таблица 24. Расчет стоимости улучшений с учетом износов

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Полная стоимость замещения, руб.с НДС	Износ %				Ст-ть улучшений с учетом износов, руб.	Ст-ть улучшений с учетом износов, руб./кв.м.
			физ	функц	внеш	накопленный		
Деревянный 2-этажный жилой дом	72,8	1 336 050	61	0	0	814 991	521 030	7 157

Часть объектов оценки – жилых домов отсутствует, остался только фундамент. Расчет ведется по нормам выхода материалов от разборки фундамента жилого дома.

#### **Общие положения**

1. «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие, – конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2- деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производится организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

**ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе  
(в % от восстановительной стоимости зданий)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1 - 1 - 1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1 - 1 - 2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1 - 1 - 3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1 - 1 - 4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1 - 2 - 1	-	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1 - 2 - 2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1 - 2 - 3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1 - 2 - 4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1 - 3 - 1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1 - 3 - 2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1 - 3 - 3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1 - 3 - 4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2 - 1 - 1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2 - 1 - 2	6,85	6,73	6,70	6,40	6,02	-	-
2 - 1 - 3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2 - 1 - 4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2 - 2 - 1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2 - 2 - 2	-	-	6,80	6,74	5,85	5,77	5,50
2 - 2 - 3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2 - 2 - 4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3 - 2 - 1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3 - 2 - 2	-	-	8,37	7,0	6,37	5,95	5,18
3 - 2 - 3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,30
3 - 2 - 4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Удельный вес фундамента в общей стоимости дома составляет 19,45% или 1 392 руб./кв.м.

	Удельный вес, %	Источник информации
фундамент	19,45	Справочник Ко-Инвест, табл. Ж3.4.1.1831
стоимость 1 кв.м. жилого дома, руб.	7 157	Расчет представлен в таб. 24 данного отчета
стоимость 1 кв.м. фундамента, руб.	1 392	= 7 157 x 19,45%

Расчет представлен в таблице ниже:

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости

Наименование	Площадь оцениваемых жилых домов, идущих под снос, кв.м.				
	25,4	139,1	29,2	30,2	21,9
стоимость фундамента, руб	35 357	193 627	40 646	42 038	30 485
норма выхода материалов, % (шифр 1-2-4)	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85
Итого, руб.	654	3 582	752	778	564

#### 8.4.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет величины рыночной стоимости полного права собственности за 1 м<sup>2</sup> общей площади земельного участка в рамках сравнительного подхода с использованием метода сравнения продаж проводится по следующему алгоритму:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого земельного участка с другими земельными участками, которые были проданы. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В качестве сравниваемых объектов приняты аналогичные по характеристикам или назначению земельные участки.

При расчетах использовалась информация из электронной базы, агентств недвижимости г. Перми, газеты «Из рук в руки», каталогов «Недвижимость», интернет-источников.

Все математические расчеты сведены в таблицу, на основании которой и выводятся стоимости сравнительным подходом.

Таблица ниже включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

Итоговая корректировка получается путем перемножения корректирующих коэффициентов, т.е.:

Итоговый корректирующий к-т ( $K_{ит\%} = (((1+k1\%) \times (1+k2\%) \times \dots \times (1+kп\%)) - 1) * 100\%$ )

где п – кол-во корректировок

к – применяемые корректировки

Скорректированная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта-аналога (объекта сравнения) получается путем корректировки стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта-аналога (объекта сравнения) на итоговый корректирующий к-т, т.е.:

$$C_{т\ скор} = C_{т\ 1\ м^2} \times (1 + K_{ит\%})$$

После корректировки стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади всех объектов-аналогов (объектов сравнения) полученные результаты согласуются путем присвоения весовых коэффициентов.

Итоговая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу получается путем перемножения согласованной скорректированной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов (объектов сравнения) на общую площадь объекта оценки.

Все математические расчеты сведены в таблицу, на основании которой и выводятся стоимости подходом сравнительного анализа.

### Описание корректировок для земельного участка

**Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки (скидка на торг)** учитывают обычные скидки при продаже для цен предложений.

*Для объектов сравнения известна цена предложения, поэтому к данным объектам применяется отрицательная корректировка в размере 11%. (согласно Экспертным оценкам по корректировкам в г. Перми (<http://metragi.ru/assets/images/files/expertniye-korrektirovki-perm.pdf>), рассчитанным на основе анализа рынка недвижимости г. Перми и Пермского края за 4-й квартал 2015 года, и мнения квалифицированных экспертов в области оценки, скидки от предложений цены земельных участков под ИЖС составляют 11%).*

**Корректировка на право собственности на земельный участок** учитывает влияние вида права на земельный участок под объектом недвижимости. *В данном случае корректировка не применялась, т.к. объект оценки, как и все объекты аналоги находятся в собственности.*

**Корректировка на дату продажи** учитывает возможный рост цен, произошедший с момента совершения сделки по проданному объекту, либо завышенный характер цены на объект, если он не продан в течение длительного периода. *Однако в настоящем отчете данная корректировка составила 0%, т.к. дата выставления на продажу объектов для сравнения сопоставимы с датой оценки – июль 2016г.*

**Корректировка на местоположение** учитывает изменение рыночной стоимости цены в зависимости от престижности района или места расположения имущества (данная корректировка рассчитывается по сопоставимым продажам объектов и обычно составляет до 50% от стоимости сопоставимых объектов). *Данная корректировка не применялась, т.к. все объекты аналоги, как и объект оценки, располагаются в сопоставимых районах по транспортной доступности, развитию социально-экономической инфраструктуры и удаленности от центра города – в Мотовилихинском районе, площадь Восстания.*

**Корректировка на площадь** учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта; так же закономерным является рост удельной стоимости земельного участка. *В данном случае для всех объектов аналогов корректировка*

составила 0%, поскольку у всех объектов аналогов сопоставимая с объектом оценки площадь – до 15 соток.<sup>24</sup>

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Корректировка **на разрешенное предполагаемое использование** учитывает изменение стоимости в зависимости от предполагаемого использования рассматриваемого земельного участка. Оцениваемый участок находится на землях населенных пунктов и предназначен под ведение ИЖС. Объекты аналоги также предназначены под строительство индивидуальных жилых домов.

Следовательно, корректировка составила 0%.

Корректировка **на подъездные пути и благоустройство** учитывает наличие и состояние подъездов к объекту, в том числе парковочных мест (наличие данных улучшений, в том числе асфальтовой подъездной автодороги, способно повысить стоимость объекта до 30%).

В данном случае для всех объектов аналогов корректировка составила 0%.

Корректировка **на наличие коммуникаций** учитывает влияние наличия на земельном участке или в непосредственной близости с ним инженерных систем (сетей водоснабжения, канализации, теплотрасс, газопроводов) на стоимость данных участков или на размер арендной платы за них. Отсутствие данных сетей может снизить стоимость объекта до 20% (согласно данным компаний «Пермэнерго», «Новогор-Прикамье», «Тепловые сети»). Степень развитости инфраструктуры оказывает большое влияние на стоимость. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>25</sup>:

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,17

В данном случае, у объекта оценки имеется только электричество, объекты аналоги имеют водопровод, канализацию и газоснабжение. Корректировка составила:

На газоснабжение -  $(1 / 1,19 - 1) \times 100\% = -16\%$

На водоснабжение и канализацию -  $(1 / 1,16 - 1) \times 100\% = -14\%$

Итого общая корректировка, применяемая к объектам сравнения, составила - 30%.

<sup>24</sup> Справочник оценщика недвижимости, том 3, часть 2, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 191

<sup>25</sup> Справочник оценщика недвижимости, том 3, часть 2, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 181

Таблица 26. Расчет размера рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> земельного участка под ИЖС

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_779188508">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_779188508</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_722400615">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_722400615</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_796760338">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_796760338</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_762310536">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_762310536</a>
Назначение земельного участка	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС	земли населенных пунктов, для ИЖС
Адрес объекта	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Славянова, 19 ул. Потерянная, 14 ул. Потерянная, 17 ул. Потерянная, 21 ул. Потерянная, 23	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Смирнова	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Лифанова, 63	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Партизанская 66	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Зенкова
Цена продажи (руб.)	х	1 490 000	1 190 000	1 580 000	1 050 000
Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	<b>680,00</b> <b>1 155,00</b> <b>882,00</b> <b>564,00</b> <b>604,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>600,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>600,00</b>
Цена общей площади (руб./м <sup>2</sup> )	х	<b>1 490</b>	<b>1 983</b>	<b>1 580</b>	<b>1 750</b>
Право владения	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Дата оценки	июл.16	авг.15	авг.15	авг.15	авг.15
	корректировка, %	0%	0%	0%	0%
	величина корректировки, руб	-	-	-	-
	скорректированная цена, руб/м.кв.	1 490,00	1 983,00	1 580,00	1 750,00
Уторговывание, %		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
	корректировка, %	<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>
	величина корректировки, руб	-163,9	-218,1	-173,8	-192,5
	скорректированная цена, руб/м.кв.	1 326,10	1 764,90	1 406,20	1 557,50

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Общая площадь, м2	<b>680,00</b>	1 000	600	1 000	600
	корректировка, %	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	величина корректировки, руб	0,0	0,0	0,0	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	1 326,10	1 764,90	1 406,20	1 557,50
на местоположение	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Славянова, 19 ул. Потерянная, 14 ул. Потерянная, 17 ул. Потерянная, 21 ул. Потерянная, 23	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Смирнова	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Лифанова, 63	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Партизанская 66	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, ул. Зенкова
	корректировка, %	0%	0%	0%	0%
	величина корректировки, руб	0,0	0,0	0,0	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	1 326,10	1 764,90	1 406,20	1 557,50
Наличие коммуникаций	электричество	все	все	все	все
	корректировка, %	-30%	-30%	-30%	-30%
	величина корректировки, руб	-397,8	-529,5	-421,9	-467,3
	скорректированная цена, руб/м.кв.	928,30	1 235,40	984,30	1 090,20
Рыночная стоимость 1м2 общей площади (руб./1м2) скорректированная		928	1 235	984	1 090



Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $C_{mp}$ ), где  $n$  – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой  $k$ -т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок ( $C_{mp}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(C_{m}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения):  $\sum 1/C_{m} = 1/(C_{m1}+1) + 1/(C_{m2}+1) + 1/(C_{m3}+1) + \dots + 1/(C_{mn}+1)$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта  $n = (1/(C_{mn}+1)) / \sum(1/C_{m})$ .

Расчеты представлены в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет весовых коэффициентов

Сумма коэффициентов	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
3,41	0,90	0,71	0,90	0,90
1,00	0,26	0,22	0,26	0,26

$$Ст1м^2 = 928 \times 0,26 + 1235 \times 0,22 + 984 \times 0,26 + 1090 \times 0,26 = 1052 \text{ руб./кв.м.}$$

#### Выводы по затратному подходу:

Наименование объекта	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	654
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.		715 360
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	521 030
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит.Г1,Г4), терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)		521 030
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10	3 582
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	292 093

Наименование объекта	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
(лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)		
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.		1 215 060
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	752
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м.		927 864
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	778
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.		853 896
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	564
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.		914 456

### ***Согласование результатов***

Этап обобщения результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

В связи с тем, что для оценки стоимости улучшений применялся один подход (затратный), а для оценки стоимости земельных участков – сравнительный, согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Таблица 28. Рыночная стоимость недвижимости

Наименование объекта	Вид права	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом доли, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Собственность	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	654	654	<b>650</b>
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.			715 360	715 360	<b>715 360</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (литГ1,Г4),терасса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Общая долевая собственность, доля в праве 1/5	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	521 030	104 206	<b>104 210</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (литГ1,Г4),терасса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)			521 030	104 206	<b>104 210</b>
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Общая долевая собственность, доля в праве 10/32	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10	3 582	1 119	<b>1 120</b>
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)	Собственность	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	292 093	292 093	<b>292 090</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.			1 215 060	1 215 060	<b>1 215 060</b>
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Собственность	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	752	752	<b>750</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882 кв.м.			927 864	927 864	<b>927 860</b>

Наименование объекта	Вид права	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом доли, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а) и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	Собственность	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	778	778	<b>780</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.			853 896	853 896	<b>853 900</b>
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Собственность	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	564	564	<b>560</b>
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.			914 456	914 456	<b>914 460</b>

## **8.4.4 Определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости**

### **8.4.4.1 Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости за 1 кв.м. объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами сравнения, которые были проданы или выставлены к продаже.

#### **Основные этапы сравнительного подхода<sup>26</sup>:**

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. В нашем случае в качестве сравниваемых объектов приняты предложения о продаже подобной недвижимости в г. Перми. При расчетах использовалась информация СМИ о рынке недвижимости г. Перми.
3. Проверка информации на надежность, точность и соответствие рыночным данным.
4. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения.

В нашем случае базой для проведения сравнения принята стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта. Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Так как оцениваемый объект относится к рынку коммерческой недвижимости г. Перми, то для сравнения был выбран один из самых распространенных параметров – рыночная стоимость за единицу площади, то есть за 1 кв. м.

5. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемым объектом по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта по каждому элементу сравнения. В нашем случае перечень и описание производимых корректировок приведены ниже.
6. Сведение откорректированных значений цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости с помощью весовых коэффициентов.

#### **- Подбор аналогов**

- Согласно ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»
- Согласно ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать

<sup>26</sup> Методология расчета сравнительным подходом принята на основании Учебного пособия «Оценка стоимости недвижимости» автор С.В. Грибовский, 2009 год.

шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

- Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номерах аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

### **Доступные рыночные данные об объектах-аналогах**

На основании анализа наиболее эффективного использования оцениваемый объект в сравнительном подходе рассматривается как отдельно стоящее торговое здание. Поэтому для сравнения используются объекты, близкие оцениваемому объекту по назначению, целевому использованию, месторасположению и времени продажи. Единицей сравнения выбрана стоимость квадратного метра *общей площади объекта*.

В расчет стоимости объекта оценки в рамках данного метода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

### **Описание объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах**

При сравнительном анализе цен на рынке недвижимости были использованы цены предложения. Подробное описание объема доступных данных представлено в таблице № 29 данного отчета. Копии источников информации приведены в приложении к данному отчету.

### **Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных**

#### Правила отбора для проведения расчетов:

Формирование выборки объектов-аналогов произведено оценщиком таким образом, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. С этой целью оценщиком сформулированы следующие критерии формирования выборки.

1. Принадлежность объектов аналогов к сегменту отдельно стоящих зданий торгового назначения.
2. Расположение объектов-аналогов на территории г. Перми.
3. Обеспеченность всеми коммуникациями.
4. Помещения находятся в удовлетворительном состоянии, готовом для эксплуатации, дополнительных затрат для проведения ремонта не требуется.
5. Передаваемые имущественные права - право собственности
6. Условия финансирования - единый платеж, собственные денежные средства
7. Условия продажи - рыночные; предложение или продажа
8. Состояние рынка - май-июнь 2016г.
9. Площадь – максимально приближенная к площади объекта оценки

Таблица 29. Описание используемых в расчетах объектов аналогов

Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4	Объект сравнения № 5	Объект сравнения № 6	
<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3-h_et_svob._naznacheniya_8880.3_m_lit_3772_14900">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3-h_et_svob._naznacheniya_8880.3_m_lit_3772_14900</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/140657.php">http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/140657.php</a>	<a href="http://realty.mercatos.net/expose/prodazhazdaniya-avtosalona-v-kamskoj-doline-g-perm-1-liniya_92532.html">http://realty.mercatos.net/expose/prodazhazdaniya-avtosalona-v-kamskoj-doline-g-perm-1-liniya_92532.html</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/135763.php">http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/135763.php</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1455_m_642402493">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1455_m_642402493</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4000_m_5234_24517">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4000_m_5234_24517</a>	Источник информации
377 412 750	114 000 000	135 000 000	39 000 000	58 200 000	168 000 000	Цена предложения (руб.)
8 880,3	2 305,0	2 290,0	1 192,0	1 455,0	4 000,0	Общая площадь зданий (м2)
<b>42 500</b>	<b>49 458</b>	<b>58 952</b>	<b>32 718</b>	<b>40 000</b>	<b>42 000</b>	Цена 1м2 общей площади (руб./1м2)
июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	Дата выставления на продажу
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ким, 75	г. Пермь, Индустриальный район, шоссе Космонавтов, 188	г. Пермь, р-н Ленинский, ул. Спешилова, 61	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Баранчинская, 2	г. Пермь, Индустриальный район, шоссе Космонавтов, 254	г. Пермь, Индустриальный район, шоссе Космонавтов, 335	Местоположение
2 зона	2 зона	2 зона	3 зона	4 зона	4 зона	Категория престижности коммерческой недвижимости
3-этажное здание автоцентра "ПермьавтоГАЗсервис"	1-этажное здание автоцентра	2-этажное здание автосалона	1 этажное здание торгового назначения	2 этажное здание торгового назначения	3 этажное здание торгового назначения	Конструктивное решение помещения
все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Коммуникации, благоустройство
асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	Подъездные дороги
удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	Состояние здания

**В таблице выше приведены доступные рыночные данные, а именно, описан объем объектов аналогов. Описанные выше объекты-аналоги № 1,2,3,4 подходят для проведения расчета. Объекты сравнения № 5,6 при проведении корректировок на площадь и местоположение выбиваются из выборки, поэтому в расчетах не участвуют.**

### **Последовательность корректировок.**

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым элементам сравнения – первой группе элементов сравнения, состоящей из четырех корректировок, указанным в описании корректировок. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитываются корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем перемножения корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$Ц_{кор} = Ц (1+a_1\Delta x_1) \times (1+a_2\Delta x_2) \times \dots \times (1+a_r\Delta x_r)$$

$Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога до корректировки;

$Ц_{i,кор}$  - цена  $i$ -го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \dots, a_r$  – корректирующие коэффициенты;

$\Delta x_r$  – разность значений  $r$ -го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

После корректировки стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади всех объектов-аналогов (объектов сравнения) полученные результаты согласуются путем присвоения весовых коэффициентов.

Все математические расчеты сведены в таблицу, на основании которой и выводится величина стоимости 1 м<sup>2</sup> методом прямого сравнительного анализа.

Таблица, приведенная ниже, включает корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами (объектами-аналогами либо объектами сравнения).

### ***Описание корректировок***

В оценочной практике применяются 9 основных элементов сравнения: права собственности на недвижимость; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты, не связанные с недвижимостью. Причем первые четыре корректировки должны выполняться именно в такой последовательности, последующие корректировки могут выполняться в любом порядке.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

На основании проведенного анализа НЭИ, определение стоимости объекта оценки производится при использовании его в качестве объекта торгового назначения. Поэтому для сравнения взяты несколько аналогов, близкие оцениваемому объекту по местоположению, основным техническим, общим строительным и другим характеристикам, а также времени предложения к продаже (оферта).

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на период оценки и **являются базой для применения**





Таблица 30. Расчет корректировки на местоположение

Зона престижности	Стоимость, руб./кв.м.	Расчет корректировки	Корректировка (округленно), %
2 зона	77 166	$= (51\ 597 / 77\ 166 - 1) \times 100\%$	-33
3 зона	51 597	-	0

Корректировка **на площадь** – при прочих равных условиях, большие по площади здания чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади помещения; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади помещения).

В данном случае корректировка применялась согласно Справочнику оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г., стр. 110.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка **на планировочные отличия (этаж/этажность)** необходима в том случае, если этаж/этажность сравниваемых объектов существенно отличается.

В данном случае объект оценки – отдельно стоящее здание, как и объекты аналоги, корректировка не применялась.

Корректировка **на конструктивные решения** учитывает снижение стоимости объекта в зависимости от использованных строительных конструкций (использование деревянных перекрытий по сравнению с ж/б снижает стоимость объекта и т.д.), а также в зависимости от возможности перепланировки (перенесения перегородок) для более удобного расположения помещений. В данном случае объект оценки, как и объекты сравнения, расположены в зданиях 1-2 группы капитальности, корректировка не применялась.

Корректировка **на наличие коммуникаций** учитывает влияние наличия инженерных систем (сетей водоснабжения, канализации, теплотрасс, газопроводов) на стоимость данных объектов. Корректировка не применялась, т.к. в данном факторе отличий нет.

Корректировка **на физическое состояние здания**. Учитывает понижение стоимости в зависимости от фактического возраста здания и от его состояния в настоящий момент. Состояние объекта оценки, хорошее.

Объекты сравнения № 2,3 имеют хорошее состояние здания, как и объект оценки, поэтому корректировка не применялась.

Объекты сравнения № 1, 4 имеют удовлетворительное состояние здания, поэтому к ним применяются положительная корректировка в размере  $23\% = (1 / 0,81 - 1) \times 100\%$  (согласно Справочнику оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г.)

Физическое состояние здания				
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90	
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,80	

Таблица 31. Расчет стоимости 1 м<sup>2</sup> методом прямого сравнительного анализа продаж

	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Источник информации	x	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3-h_et_svob_naznacheniya_8880.3_m_lit_377214900">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3-h_et_svob_naznacheniya_8880.3_m_lit_377214900</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/140657.php">http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/140657.php</a>	<a href="http://realty.mercatos.net/expose/prodazha-zdaniya-avtosalona-v-kamskoj-doline-g-perm-1-liniya_92532.html">http://realty.mercatos.net/expose/prodazha-zdaniya-avtosalona-v-kamskoj-doline-g-perm-1-liniya_92532.html</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/135763.php">http://dom.59.ru/realty/sell/commerce/trade/detail/135763.php</a>
Цена предложения (руб.)	x	377 412 750	114 000 000	135 000 000	39 000 000
Общая площадь помещений (м2)	<b>2 729,1</b>	8 880,3	2 305,0	2 290,0	1 192,0
Цена 1 м2 общей площади (руб./1м2)	x	<b>42 500</b>	<b>49 458</b>	<b>58 952</b>	<b>32 718</b>
Дата выставления на продажу	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016
Местоположение	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ким, 75	г. Пермь, Индустриальный район, шоссе Космонавтов, 188	г. Пермь, р-н Ленинский, ул. Спешилова, 61	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Баранчинская, 2
Категория престижности коммерческой недвижимости	3 зона	2 зона	2 зона	2 зона	3 зона
Конструктивное решение здания	2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А	3-этажное здание автоцентра "ПермьавтоГАЗсервис"	1-этажное здание автоцентра	2-этажное здание автосалона	1 этажное здание торгового назначения
Коммуникации, благоустройство	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Подъездные дороги	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы	асфальтированы
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
<b>корректировки %</b>		Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
на условия продажи и финансирования		-12	-12	-12	-12
на маркетинговый период (дату продажи)		0	0	0	0
на местоположение		-33	-33	-33	0
на площадь общую		0	0	0	0
на планировочные отличия (этажность)		0	0	0	0
на конструктивные отличия		0	0	0	0
на подъездные пути		0	0	0	0
на наличие сан-тех устройств, коммуникаций		0	0	0	0
на состояние здания		23	0	0	23

	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
<b>Произведение корректировок (%):</b>		-27	-41	-41	8
Цена 1м2 общей площади (руб./1м2) после корректировки		<b>31 025</b>	<b>29 180</b>	<b>34 782</b>	<b>35 335</b>

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $C_{mn}$ ), где  $n$  – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой  $k$ -т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок ( $C_{mn}$ ) добавляется 1.
2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(C_m+1)$ ).
3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения):  $\sum 1/C_m = 1/(C_{m1} + 1) + 1/(C_{m2} + 1) + 1/(C_{m3} + 1) + \dots + 1/(C_{mn} + 1)$
4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта  $n = (1/(C_{mn} + 1)) / \sum(1/C_m)$ .

Расчеты представлены в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет весовых коэффициентов

Сумма коэффициентов	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
2,72	0,60	0,69	0,69	0,74
1,00	0,22	0,25	0,25	0,28

Следовательно, цена 1 м<sup>2</sup> общей площади (руб./1м<sup>2</sup>) объекта оценки после корректировки равна средневзвешенной величине цен 1м<sup>2</sup> общей площади объектов сравнения и составляет:

$$Ст1м^2 = 31025 \times 0,22 + 29180 \times 0,25 + 34782 \times 0,25 + 35335 \times 0,28 = 32\,710 \text{ руб.}$$

Стоимость 2-этажного здания автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, полученная в рамках сравнительного подхода составляет: 89 268 861 руб.

#### 8.4.4.2 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

##### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует метод пересчета чистого дохода в текущую стоимость: **метод дисконтированного денежного потока**. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Однако если, объекты недвижимости генерируют стабильные денежные потоки, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, применяется **частный случай** дисконтирования – **метод капитализации**.

##### **Расчет потенциального валового дохода**

При сдаче в аренду на год предполагается получить потенциальный валовой доход (ПВД) в размере:

$$\text{ПВД} = \text{АС} \times S \times 12, \text{ где:}$$

12 - количество месяцев;

АС - арендная ставка для объекта оценки (руб./м<sup>2</sup>). Расчет арендной ставки приведен ниже.

S – площадь объекта оценки, кв.м.

##### **Расчет арендных ставок.**

Расчет производился методом сравнительного анализа продаж.

##### **Основные этапы сравнительного подхода<sup>27</sup>:**

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. В нашем случае в качестве сравниваемых объектов приняты предложения о сдаче в аренду отдельно стоящих торговых зданий в г. Перми. При расчетах использовалась информация СМИ о рынке недвижимости Пермского края.
3. Проверка информации на надежность, точность и соответствие рыночным данным.
4. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения.

<sup>27</sup> Методология расчета сравнительным подходом принята на основании Учебного пособия «Оценка стоимости недвижимости» автор С.В. Грибовский, 2009 год.

В нашем случае базой для проведения сравнения принята стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений объекта.

5. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемым объектом по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта по каждому элементу сравнения. В нашем случае перечень и описание производимых корректировок приведены ниже.

6. Сведение откорректированных значений цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости с помощью весовых коэффициентов.

#### **Последовательность корректировок.**

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Эти корректировки так же делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После корректировки стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади всех объектов-аналогов (объектов сравнения) полученные результаты согласуются путем присвоения весовых коэффициентов.

Все математические расчеты сведены в таблицы, на основании которых и выводится величина арендной ставки 1 м<sup>2</sup> методом прямого сравнительного анализа.

В данном случае арендная ставка объектов сравнения не учитывает коммунальные платежи и страховку.

#### **Описание корректировок**

Корректировка **на торг** учитывает обычные скидки при продаже (сдачи в аренду) для цен предложений. Для объектов сравнения известна цена предложения, поэтому к данным объектам применяется отрицательная корректировка в размере 12%. (Согласно Экспертным оценкам по корректировкам в г. Перми (<http://metragi.ru/assets/images/files/expertniye-korrektirovki-perm.pdf>), рассчитанным на основе анализа рынка недвижимости г. Перми и Пермского края за 4-й квартал 2015 года, и мнения квалифицированных экспертов в области оценки )

Скидки от предложений арендных ставок торговых объектов	0	25	12,50	13	5,0	10,0	7,73	8
Скидки от предложений арендных ставок офисных объектов	0	25	12,50	13	6,0	10,0	7,83	8
Скидки от предложений арендных ставок объектов общественного питания (кафе, рестораны, фаст-фуды, фуд-карты и т.п.)	0	30	15,00	15	7,0	13,0	9,97	10
Скидки от предложений цены производственно-складских объектов	0	30	15,00	15	9,0	15,0	12,40	12

Корректировка **на площадь** – при прочих равных условиях, большие по площади здания чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади помещения; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади помещения).

В данном случае корректировка применялась согласно Справочнику оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка **на маркетинговый период (дату совершения сделки)** учитывает возможный рост цен, произошедший с момента совершения сделки по проданному объекту, либо завышенный характер цены на объект, если он не сдан в течение длительного периода. В настоящем отчете данная корректировка не требуется, так как все объекты сравнения сдаются в июле 2016 г.

Корректировка **на местоположение** учитывает изменение рыночной стоимости в зависимости от престижности района или места расположения имущества (данная корректировка рассчитывается по сопоставимым продажам объектов и обычно составляет до 50% от стоимости сопоставимых объектов). *Объект оценки и объект аналог № 1 расположены в районе средней удаленности, корректировка не применялась. Объекты аналоги № 2,3 расположены во 2 зоне престижности коммерческой недвижимости. Поэтому к нему применялась отрицательная корректировка 19%.*

В данном случае расчет корректировки производится согласно зонированию территории г. Перми по местоположению объектов торгового назначения, разработанному ООО «Аналитический центр "КД-консалтинг"».

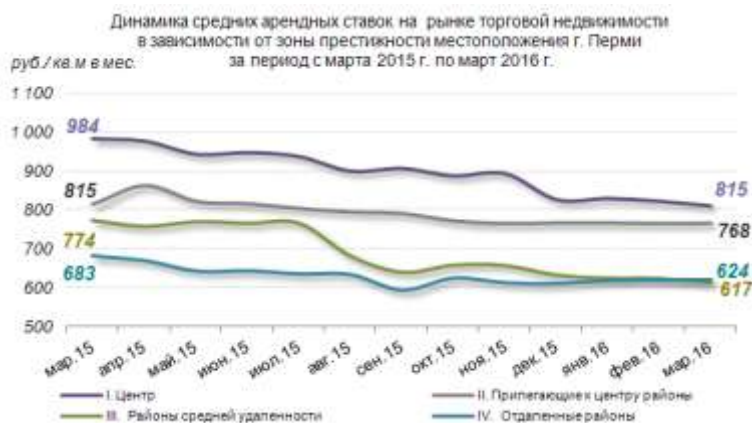


Таблица 33. Расчет корректировки на местоположение

Зона престижности	Арендная ставка, руб./кв.м.	Расчет корректировки	Корректировка (округленно), %
2 зона	768	$(624 / 768 - 1) \times 100\%$	-19
3 зона	624	-	0

Корректировка **на планировочные отличия (этаж/этажность)** необходима в том случае, если этаж/этажность сравниваемых объектов существенно отличается. *Объекты сравнения являются встроенными помещениями, в отличие от объекта оценки, который представляет собой отдельно стоящее здание. Поэтому стоимость объектов сравнения повышена на 5%. (согласно Справочнику оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г.).*

Корректировка **на состояние отделки** учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций и наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта (обычно в пределах 25%)).

*Объект оценки имеет хорошее состояние здания. Объекты сравнения имеют удовлетворительное состояние здания, поэтому к ним применяются положительная*

корректировка в размере 18% (Согласно Экспертным оценкам по корректировкам в г. Перми (<http://metragi.ru/assets/images/files/expertniye-korrektirovki-perm.pdf>), рассчитанным на основе анализа рынка недвижимости г. Перми и Пермского края за 4-й квартал 2015 года, и мнения квалифицированных экспертов в области оценки.)

Поправка на состояние отделки, в относительных единицах (коэффициенты)							
Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов класса С и ниже, требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии	0,6	1	0,60	0	0,79	0,86	0,83
Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов класса С и ниже, с ремонтом с использованием современных материалов (вероремонт), к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии	1,05	1,35	1,20	0	1,15	1,22	1,18
Отношение ставок аренды производственно-складских объектов класса С и ниже, требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии	0,6	1	0,60	0	0,81	0,88	0,85

Корректировка **на наличие коммуникаций** учитывает влияние наличия инженерных систем (сетей водоснабжения, канализации, теплотрасс, газопроводов) на стоимость данных объектов или на размер арендной платы за них. Отсутствие данных сетей может снизить стоимость объекта. *В данном случае корректировка не применялась, т.к. по данному фактору отличий нет.*

Корректировка на включение **коммунальных платежей в стоимость аренды** учитывает вид и стоимость коммунальных платежей, самостоятельно оплачиваемых арендатором помещений (как правило, коммунальные платежи, охрану, и т. д., исключая телефон, оплачивает арендодатель). Данная корректировка очень важна, так как размер коммунальных платежей может многократно превышать размер арендной платы. *В данном случае коммунальные платежи не включены в арендную ставку объекта оценки и объектов аналогов № 2,3. В арендную ставку объекта сравнения № 3 включены коммунальные платежи, поэтому к нему применяется отрицательная корректировка 17% (согласно Справочнику оценщика недвижимости, г. Нижний Новгород, 2014г.).*



Таблица 34. Расчет арендной ставки нежилого помещения

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации	х	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3500_m_775423101">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3500_m_775423101</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_kv._m_697517688">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_kv._m_697517688</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/133869.php">http://dom.59.ru/realty/lease/commerce/trade/detail/133869.php</a>
Параметр, характеристика объекта	2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А	Помещение торгового назначения	Помещение торгового назначения	Помещение торгового назначения
Адрес	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	г. Пермь, р-н Свердловский, Маршрутная ул, 9	г. Пермь, р-н Мотовилихинский, КИМ ул, 75	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Карпинского, д. 91а
Арендная ставка, руб./м2		<b>350</b>	<b>300</b>	<b>400</b>
Скидка на торг		<b>-8%</b>	<b>-8%</b>	<b>-8%</b>
Престижность расположения здания относительно улицы	жилая зона	жилая зона	жилая зона	жилая зона
	корректировка	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Арендная площадь, м2	2 729,1	3 500	1 500	2 600
	корректировка	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Дата получения информации	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016	июль, 2016
	корректировка	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Конструктивные характеристики объекта	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
	корректировка	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
Местоположение	3 зона	3 зона	2 зона	2 зона
	корректировка	<b>0%</b>	<b>-19%</b>	<b>-19%</b>
Назначение помещений	торгового назначения	торгового назначения	торгового назначения	торгового назначения
	корректировка	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Техническое состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	корректировка	<b>18%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>
Наличие коммуникаций, тел.	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
	корректировка	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Коммун. платежи	за счет арендатора	включена в АС	за счет арендатора	за счет арендатора
	корректировка	<b>-17%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Произведение корректировок (%):	х	-2%	-4%	-2%
Стоимость аренды 1м2 общей площади (руб./1м2) скорректированная		343	288	392

Весовые коэффициенты рассчитаны по алгоритму, приведенному в разделе 8.1 данного отчета. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет весовых коэффициентов

Сумма коэффициентов	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
2,09	0,76	0,67	0,66
1,00	0,36	0,32	0,32

Арендная ставка 1м<sup>2</sup> объекта оценки (руб./1м<sup>2</sup>) после корректировки составит:

$$Ar_{ст} = 343 \times 0,36 + 288 \times 0,32 + 392 \times 0,32 = 341 \text{ руб.}$$

### Действительный валовой доход

Потери в арендной плате коммерческих площадей, по большей части, возможны только в период смены арендатора. Согласно анализу рынка ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» время экспозиции коммерческих помещений на рынке аренды составляет 3-4 месяца. Однако, исходя из практического опыта и знаний специалистов по управлению недвижимым имуществом (ООО SV Managment тел. 44-851-425; ООО MVM . (342) 237-08-63.) для среднеликвидных объектов, к которым относится и исследуемый объект данный срок может быть сведен к минимуму. Поскольку большинство договоров заключается на длительные сроки, в чем, прежде всего, заинтересован сам арендатор. В случае расторжения договора арендатор заранее (обычно за 1 месяц) извещает собственника о своих намерениях освободить помещение, поэтому ротация арендаторов обычно проходит без простоя помещения, однако некоторые потери возможны. Средняя потеря от недосбора арендной платы, по мнению специалистов по управлению недвижимым имуществом, составляет – 1 мес. в год, для расчета принимаем 1 мес.:  $1 - (30 \text{ дн.} / 365 \text{ дн.}) = 0,08$  – коэффициент заполняемости или 8% коэффициент недозагрузки.

### Операционные расходы (ОР)

**Налог на имущество:** Ис x 2,2%, где:

Ис – инвентаризационная стоимость, руб.,

2,2% - ставка налога (Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента (ст. 380 НК РФ)).

**Страхование:** Рс x 0,05%, где:

0,05% - усредненный размер страховой премии (на основании усредненных данных о размерах страховых премий по договорам страхования имущества, данные Росгосстраха<sup>28</sup>);

Рс – рыночная стоимость, руб., рассчитана в рамках сравнительного подхода

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда\* (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

<sup>28</sup> [http://www.rgs.ru/products/juristic\\_person/property/index.wbp](http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/index.wbp)

**Арендная плата за земельный участок:**  $КС \times S \times 0,015$ , где:

КС руб. за 1 м. кв. – кадастровая стоимость, руб./м<sup>2</sup> = 5 371,61 руб./кв.м. (согласно Приложению № 4 Постановления правительства Пермского края от 21.11.2013 № 1610-п;

S – площадь земельного участка для исчисления платы за землю, м<sup>2</sup>;

1,5 % – ставка земельного налога (Решение Пермской Городской думы от 08 ноября 2005 г. № 187 «О земельном налоге на территории города Перми»)

**Управление:** услуги управляющей компании от 3 до 7 % (<http://www.rezon-realty.ru/AnalyticsDescription.aspx?analyticsID=104>). В нашем случае принимаем минимальную ставку 3% от ДВД.

- Реклама: затраты на рекламу не предусматриваются.
- Эксплуатационные расходы принимаются равными 0, так как оценщик предполагает для расчетов, что расходы по коммунальным платежам несет арендатор
- Расходы на охрану и обслуживающий персонал начисляются из суммы управления помещениями

**Резервы на замещение.** В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы, элементы наружного благоустройства). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода. Расчет произведен согласно нормам амортизации. В данном случае принимаем значение отчислений на замещение в размере 1% (1/100<sup>29</sup>) от стоимости нового строительства. (Источник: «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений», Сборник нормативных документов, 1992г.).

---

<sup>29</sup> Срок службы здания. Источник ВСН 58-88р и ГОСТ 54257-2010, а так же интернет ресурс: <http://www.medstroj.ru/Enclud/Srok2.htm>

Таблица 36. Определение чистого операционного дохода

Объект	Арендная ставка за м2, руб./мес	Кол-во месяцев	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	Недоиспользование, %	Действительный валовой доход (ДВД), руб./год	Операционные расходы (ОР)							Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год
						Инвентаризационная стоимость, руб.	Налог на имущество 2,2% от рыночной стоимости объекта, руб. в год	Страхование 0,05% от рыночной стоимости, руб. в год	Арендная плата за земельный участок (налог на землю), руб. в год	Управление объектом 3%, руб./год	Резервы, руб./год	ИТОГО ОР, руб./год	
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	341	12	14 039 652	8%	12 916 480	10 911 354,85	240 050	44 634	276 450	387 494	673 100	1 621 728	11 294 752

## Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

• с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

В данном случае Оценщиками выбран **метод с учетом возмещения капитальных затрат**.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

**Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения:**

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Таблица 37. Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение, %	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	9,75%	Безрисковая ставка на ликвидные инвестиции определена в размере доходности ОФЗ к погашению согласно данных сайта <a href="http://www.cbr.ru/hd_base">http://www.cbr.ru/hd_base</a> на дату оценки
Премия за риск вложения в недвижимость	0,050%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности (В нашем случае 0,05% - усредненный размер страховой премии (на основании усредненных данных о размерах страховых премий по договорам страхования имущества, данные Росгосстраха)
Премия за низкую ликвидность недвижимости	4,88%	Премия за низкую ликвидность недвижимости. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. В данном случае премия рассчитывалась по следующей формуле (время продажи в мес. х безрисковая ставка) / 12 месяцев. Поскольку объект относится к среднеликвидным объектам, то срок экспозиции составляет 6 мес. (см. раздел 5 данного отчета)
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В данном случае риски минимальны и приняты равными 2%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,680%</b>	<b>Сумма строк</b>

Таблица 38. Шкала премий за инвестиционный менеджмент<sup>30</sup>

Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности	Низкое значение	1%
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	Значение ниже среднего	2%

<sup>30</sup> [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	Среднее значение	3%
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	Значение выше среднего	4%
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение	5%

В данном случае принята величина 1%.

Определение нормы возврата капитала.<sup>31</sup> Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

#### МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{\text{дох}}$  – ставка дохода на капитал (%),

$SFF$  – фактор фонда возмещения,

$I_{\text{безриск}}$  – безрисковая ставка (%),

$n$  – предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (**ОЭЖ**) и сроком эксплуатации здания – эффективным возрастом (**ЭВ**).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Для объекта оценки величина  $n$  составит:

Таблица 39

Год постройки	2006
ОЭЖ	83,3
ЭВ	10
Оставшийся срок (n)	73,3

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на

<sup>31</sup> Использованы материалы статьи «Практические аспекты расчета ставки капитализации. Влияние учета нормы возврата капитала на стоимость объекта оценки», С. А. Воданюк, журнал «Вопросы оценки» № 4, 2002 г.

интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала – Метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

$$SFF = \frac{R_0}{(1 + R_0)^n - 1},$$

где:

**SFF** – коэффициент фонда возмещения,

**n** – период дисконтирования, лет (Оставшийся срок экономической жизни объекта).

Таблица 40. Расчет коэффициента капитализации

<i>Норма возврата на капитал</i>	Объект оценки
Оставшееся количество лет эксплуатации	73,3
$H_{возвр}$	0,0106617%
$R_k$	15,691%

Таким образом, ставка капитализации, полученная методом кумулятивного построения, составляет **15,691%**.

Стоимость объекта равна:

$$Ст = ЧОД / СК$$

Таблица 41. Определение стоимости по доходному подходу

Объект оценки	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	11 294 752	0,15691	<b>71 986 947</b>

#### 8.4.4.3 Затратный подход

Подход с точки зрения затрат показывает величину затрат, необходимых для полного восстановления объекта, с учетом физического износа и других видов обесценивания объекта с течением времени.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли (или стоимость права аренды земельного участка) плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

##### Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации выполнена следующая процедура оценки стоимости затратным подходом:

1. Расчет стоимости затрат на замещение зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
2. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического износа, функционального и внешнего устаревания.
3. Расчет стоимости затрат на замещение зданий, как разницы между стоимостью замещения и расчетной величиной общего накопленного износа.

4. Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
5. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и стоимости затрат на замещение строений.
6. Расчет стоимости затрат на замещение строений

Стоимость затрат на замещение зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

#### Прямые строительные затраты

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

#### Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

проектно-изыскательские работы;

оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;

расходы на финансирование за счет кредита;

страхование всех рисков;

налоговые платежи в течение строительства;

расходы на освоение;

маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;

административные расходы девелопера и др.

Предпринимательское вознаграждение позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

**В оценочной практике используются следующие методы определения стоимости замещения:**

Метод сравнительной единицы;

Метод разбивки по компонентам;

Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).



Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости»

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета могут являться сборники УПВС, ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Затраты на замещение объекта оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$C_z = C_{1м^3} \times S \times КП \times КК_{\text{климат}} \times К_{\text{инфл}} \times К_t \times К_{ПП} \times К_{\text{ндсх}} \times К_{кэ}, \text{ где}$$

$C_z$  - затраты на воспроизводство объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_{1м^3}$  – укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен, приняты: по справочнику оценщика УПСС.

$S$  – объем (площадь, длина) оцениваемого объекта;

1,09 – регионально-климатический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ». Принят равным 1,09 согласно справочнику «Ко-Инвест» ОЗ.09.019);

55,30 – расчетное значение индекса цен на жилищное строительство и соцкультбыт на 1 квартал 2011 г (письмо № 03-01/23 от 24.01.2011г. Некоммерческое партнерство "Строители Урала");

69,460 – расчетное значение индекса цен на промышленное строительство на 2 квартал 2016 г (письмо № 03-01/252 от 21.04.2016г. Некоммерческое партнерство "Строители Урала");

0,950 – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по которому были разработаны УПСС, типовой проект по объему (площади) и конструктивному исполнению.

Выбранный аналог рассчитан на площадь 1 650 – 2 250 кв.м. Площадь объекта оценки 2 729,1 кв.м.

Поправка рассчитывалась по правилам, описанным в сборнике «Ко-Инвест».

$$К_p = 2\,729,1 / 2\,250 = 1,21.$$

Такому отношению соответствует корректирующий коэффициент 0,95.

**Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_o$ ,  $S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов:**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

1,18 – коэффициент на НДС

1,12 – к-т на прибыль предпринимателя.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$ПП = 0,5 \times n \times y \times (1 + 0,33 \times n \times y + Ca \times (1 + 0,66 \times n \times y + 0,66 \times n^2 \times y^2)), \text{ где:}$$

$n$  – нормативный срок строительства (определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»);

$y$  – норма отдачи на вложенный капитал (доля единицы, равная долгосрочной безрисковой доходности);

$Ca$  – доля авансового платежа к общей стоимости строительства (в нашем случае 40% авансовый платеж инвестора (собственные средства) по данным статьи журнала «Эксперт Урал» источник – оценки экспертов Sours: Experts' estimates).

Таблица 42. Расчет прибыли предпринимателя

Нормативный срок строительства, лет	Норма отдачи на вложенный капитал	Доля авансового платежа	Прибыль предпринимателя за период строительства
1	15,68%*	0,4	12%

- Расчет ставки дисконтирования представлен выше в тал. 37 данного отчета.

Таблица 43. Расчет затрат на замещение

<i>Объект оценки</i>	<i>Строительный объем, куб.м.</i>	<i>Ед.изм. (S/ V/l)</i>	<i>Сборник Ко-Инвест</i>	<i>Св 1 ед.изм., руб</i>	<i>Региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ (переход от Московской области к региону)</i>	<i>Коэффициент региональный но-климатический</i>	<i>Индекс изменения цен с 2011 г.- 2016г.</i>	<i>Коэффициент, учитывающий разницу в площади</i>	<i>К-т на прибыль застройщика</i>	<i>К-т НДС</i>	<i>Стоимость затрат на замещение, рублей с НДС</i>
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	11469	м3	03.09.019	4 850,00	0,800	1,09	1,256	0,950	1,12	1,18	76 488 660

### *Оценка общего накопленного износа*

На дату оценки стоимость замещения объекта будет отличаться от его рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина — потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолировано. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- - физический износ,
- - функциональное старение,
- - внешнее (экономическое) старение.

**Физический износ** — это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) Метод рыночной выборки;
- 2) Метод срока службы;
- 3) Метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Для определения физического износа объектов оценки был применен метод разбивки.

Метод разбивки предполагает следующие этапы:

- 1) расчет физического износа здания;
- 2) расчет функционального старения;
- 3) расчет внешнего старения;
- 4) определение остаточной стоимости зданий как разницы между стоимостью замещения зданий и расчетной величиной выявленного физического, функционального и внешнего старения.

Физический износ происходит вследствие эксплуатации объекта недвижимости, воздействия природных факторов и фактора времени. Для объективной оценки физического износа его разделяют на устранимый и неустранимый, а элементы здания, подлежащие физическому износу — на отложенный ремонт, а также долго живущие элементы и коротко живущие элементы.

Для определения физического износа объектов оценки был применен метод срока службы.

Нормативный срок службы для объектов оценки определялся согласно нормам амортизационных отчислений (СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 октября 1990 г. N 1072 О ЕДИНЫХ НОРМАХ АМОТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ НА ПОЛНОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА СССР).

Износ физический составляет:

$$И = (ХВ: ФЖ) \cdot 100, \%$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни, лет

ХФ – хронологический возраст, лет.

Наименование объекта оценки	Год постройки	Год оценки	Код нормы амортизации	Типичный срок физической жизни, лет	Износ, %
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	2006	2016	1002	83,33	12

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым. Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

*Устранимое Функциональное устаревание* определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины функционального устаревания:

- Недостатки, требующие добавления элементов – не требуется добавления элементов здания и оборудования, без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам;
- недостатки, требующие замены элементов – требуется замена элемента, не соответствующих современным стандартам по своим конструктивным элементам, удовлетворяют современным требованиям, капитальный ремонт проводился;
- сверхулучшения – отсутствуют.

*Неустрашимое Функциональное устаревание* вызывается устаревшим объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Годы постройки объектов 2006 гг. Объекты оценки используются не более 10 лет, к тому же стоимость замещения рассчитывалась по сборникам УПСС в ценах на 2011 года, в котором учитывались объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых объектов, поэтому неустрашимый функциональный износ отсутствует. Функциональный износ равен 0 %.

**Внешнее устаревание** представляет собой снижение стоимости в результате воздействия факторов, не связанных с оцениваемым объектом. Факторы, не связанные с физическим износом и функциональным устареванием, относят к внешнему износу. Это могут быть экономический фактор, местоположение и др. Указанные факторы могут оказывать влияние, как на земельный участок, так и на строения. Способы устранения внешнего старения, как правило, требуют изменения рыночных норм, поэтому на дату оценки оно обычно не поддается устранению, но это не означает, что выявленные причины внешнего старения действует всегда. Внешнее устаревание равно 0%.

Для определения накопленного износа применялся *метод разбивки*.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа. Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$И \text{ накопл} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функ}}) \times (1 - И_{\text{вн}})$$

Накопленный износ и стоимость замещения объектов оценки составляют:

Наименование объекта оценки	Полная стоимость замещения, руб.	Износ и устаревания %				Стоимость затрат на замещение с учетом износа, руб.
		физ.	функц.	внешн.	накопл.	
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	76 488 660	12	0	0	9 178 639	<b>67 310 021</b>

### Определение стоимости земельного участка

В данной работе эксперты решили использовать метод сравнения продаж, т.к. на открытом рынке представлены несколько свободных земельных участков, схожих по площади, назначению и набором инженерных коммуникаций.

Метод сравнения продаж основан на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными земельными участками и внесении корректировок, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и его аналогами.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого участка. Такое положение характерно для стран с развитыми земельными отношениями и развитой рыночной экономикой, в том числе соответствующей законодательной базой. С развитием рыночных отношений в РФ земельные участки все больше включаются в оборот.

В рамках применения метода сравнительных продаж земельных участков для анализа и последующего расчета были выбрано несколько сопоставимых земельных участков.

При окончательном расчете стоимости оцениваемого земельного участка, удельные веса распределены равномерно. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта и вывод о стоимости последнего приведены ниже.

### Анализ вводимых корректировок:

#### Корректировка на дату продажи

Данная корректировка учитывает уровень изменения цен на недвижимость. Объект оценки и объекты сравнения были предложены на открытом рынке в июле 2016г. Корректировка к объектам сравнения нулевая.

#### Корректировка на условия продажи и финансирования.

Здесь учитывается возможность оплаты приобретаемого имущества зачетом, векселями, в рассрочку, за безналичный расчет, возможность перехода права собственности с отсрочкой даты освобождения помещения старыми владельцами, и другими условиями. Объекты сравнения были предложены на продажу на открытом рынке за денежные средства без рассрочки. Условия продажи по всем объектам определены как рыночные. Корректировка нулевая.

#### Корректировка на уторговывание.

Данная корректировка необходима в том случае, когда предложение аналогичных объектов превышает спрос на них. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты. Цена предложения обычно выше реальной цены сделки купли-продажи. Для использования таких цен целесообразно включать в расчеты дополнительную корректировку «скидка на торг».

Для объектов сравнения известна цена предложения, поэтому к данным объектам применяется средняя отрицательная корректировка в размере 12%. (Согласно Экспертным оценкам по

корректировкам в г. Перми (<http://metragi.ru/assets/images/files/expertniye-korrektirovki-perm.pdf>), рассчитанным на основе анализа рынка недвижимости г. Перми и Пермского края за 4-й квартал 2015 года, и мнения квалифицированных экспертов в области оценки)

Скидки от предложенной цены земельных участков под коммерческие объекты в г. Перми	5	30	17,50	18	9,0	14,0	11,89	12
Скидки от предложенной цены земельных участков под коммерческие объекты Пермском крае	5	50	27,50	28	13,0	21,0	16,86	17
Скидки от предложенной цены земельных участков под производственно-складское назначение в г. Перми	5	30	17,50	18	11,0	17,0	13,93	14
Скидки от предложенной цены земельных участков под производственно-складское назначение Пермском крае	5	50	27,50	28	14,0	22,0	18,11	18

**Корректировка на имущественные права** на земельный участок учитывает влияние вида права (право собственности, право аренды) на земельный участок.

В данном случае все рассматриваемые объекты аналоги выставлены на продажу на правах собственности, корректировка не требуется.

### Корректировка на площадь земельного участка

На рынке земельных участков, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями имеет меньшую стоимость 1 кв.м. при его реализации, чем объект с оптимальной общей площадью. Таким образом, главным критерием при расчете и применении поправочных коэффициентов по данному фактору являлась величина общей площади земельного участка, в сравнении с общей площадью объектов – сравнения.

Корректировка применялась согласно Справочнику корректировок для оценки земельных участков «Города-миллионники» России», выполненного ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2016 г. стр. 29. Таблица корректировок для земель, предназначенных под строительство административных и торговых объектов, приведена ниже.

#### Справочник Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков (Часть 1)

### г. Пермь

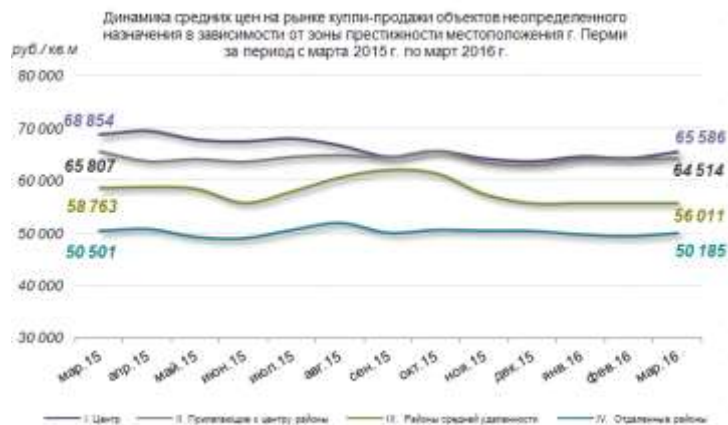
#### Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 23

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-8%	-22%	-28%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	9%	0%	-15%	-21%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	28%	17%	0%	-8%	-19%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	27%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	23%	13%	0%	-21%	< -30%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%	-12%	-29%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	14%	0%	-19%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	24%	0%

**Корректировка на местоположение** требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Местоположение оказывает непосредственное влияние на доходность будущего улучшения земельного участка, а соответственно и на коммерческую привлекательность объекта для инвестора. Формирование стоимости земли в зависимости от местоположения зависит от многих факторов: расположение относительно центра города, близость к центральным магистралям, удобный подъезд, ближайшее окружение и пр.

Согласно зонированию объектов коммерческой недвижимости Пермского края, предоставленному ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», объект оценки и объекты аналоги № 1,2,3,5 расположены в 3 зоне, корректировка не применялась. Объект сравнения № 4 расположен во 2 зоне, к нему применялась понижающая корректировка 13%. В данном случае расчет корректировки производится согласно зонированию территории г. Перми по местоположению объектов торгового назначения, разработанному ООО «Аналитический центр "КД-консалтинг"».



Расчёт корректировки:  $(56011 / 64514 - 1) \times 100\% = -13$

### Корректировка на инженерное благоустройство.

У оцениваемого земельного участка и объектов сравнения рядом проходят все необходимые коммуникации (электричество, водопровод, канализация, возможность подведения газоснабжения). Соответственно корректировка нулевая.



Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельного участка

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Источник информации		<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/102939.php">http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/102939.php</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/83534.php">http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/83534.php</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/1.php?order=DateUpdate&amp;dir=desc&amp;PriceUnit=1&amp;AreaUnit=2&amp;expand=0&amp;PriceUnit=1&amp;Rubric[]=27&amp;CityCode=00100101n0000010000000&amp;Area[]=00100101n000001000005&amp;AreaUnit=2#1.php%order=DateUpdate&amp;dir=desc&amp;PriceUnit=1&amp;AreaUnit=2&amp;expand=0&amp;PriceUnit=1&amp;Rubric[]=27&amp;CityCode=00100101n0000010000000&amp;Area[]=00100101n000001000005&amp;AreaUnit=2">http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/1.php?order=DateUpdate&amp;dir=desc&amp;PriceUnit=1&amp;AreaUnit=2&amp;expand=0&amp;PriceUnit=1&amp;Rubric[]=27&amp;CityCode=00100101n0000010000000&amp;Area[]=00100101n000001000005&amp;AreaUnit=2#1.php%order=DateUpdate&amp;dir=desc&amp;PriceUnit=1&amp;AreaUnit=2&amp;expand=0&amp;PriceUnit=1&amp;Rubric[]=27&amp;CityCode=00100101n0000010000000&amp;Area[]=00100101n000001000005&amp;AreaUnit=2</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/83531.php">http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/83531.php</a>	<a href="http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/108238.php">http://dom.59.ru/realty/sell/land/commercial/detail/108238.php</a>
Назначение, краткое описание земельного участка	участок под автоцентр на землях населенных пунктов	участок под строительство коммерческой недвижимости на землях населенных пунктов	участок под строительство коммерческой недвижимости на землях населенных пунктов, зона Ц - 5	участок под строительство коммерческой недвижимости на землях населенных пунктов	участок под строительство коммерческой недвижимости на землях населенных пунктов, зона Ц - 6	участок под строительство коммерческой недвижимости на землях населенных пунктов, зона Ц - 2
Адрес объекта	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Смирнова, 9 Смирнова, 11, Пролетарская, 16	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Казанцевская 2-я	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Карпинского	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Циолковского
Категория престижности коммерческой недвижимости	3 зона	3 зона	3 зона	3 зона	2 зона	3 зона
Цена продажи (руб.)	x	23 800 000	100 000 000	12 900 000	280 000 000	33 000 000
Общая площадь земельного участка, м2	<b>3 431,00</b>	3 400	15 500	1 400	45 090	4 600
Цена общей площади (руб./м2)	x	<b>7 000</b>	<b>6 452</b>	<b>9 214</b>	<b>6 210</b>	<b>7 174</b>

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Право владения	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Дата оценки	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
	корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
	величина корректировки, руб	-	-	-	-	-
	скорректированная цена, руб/м.кв.	7 000,00	6 452,00	9 214,00	6 210,00	7 174,00
Уторговывание,%		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
	корректировка, %	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>
	величина корректировки, руб	-840,0	-774,2	-1105,7	-745,2	-860,9
	скорректированная цена, руб/м.кв.	6 160,00	5 677,80	8 108,30	5 464,80	6 313,10
на наличие права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
	величина корректировки, руб	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	6 160,00	5 677,80	8 108,30	5 464,80	6 313,10
Общая площадь, м2	<b>3 431,00</b>	3 400	15 500	1 400	45 090	4 600
	корректировка, %	<b>0%</b>	<b>30%</b>	<b>-8%</b>	<b>30%</b>	<b>0%</b>
	величина корректировки, руб	0,0	1703,3	-648,7	1639,4	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	6 160,00	7 381,10	7 459,60	7 104,20	6 313,10
на местоположение	3 зона	3 зона	3 зона	3 зона	2 зона	3 зона
	корректировка, %	0%	0%	0%	-13%	0%
	величина корректировки, руб	0,0	0,0	0,0	-923,5	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	6 160,00	7 381,10	7 459,60	6 180,70	6 313,10
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
	корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
	величина корректировки, руб	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	скорректированная цена, руб/м.кв.	6 160,00	7 381,10	7 459,60	6 180,70	6 313,10
	Рыночная стоимость 1м2 общей площади (руб./1м2) скорректированная	6 160	7 381	7 460	6 181	6 313

Весовые коэффициенты расставлялись аналогично алгоритму описанному в разделах 8.4.1 и 8.4.2. Расчеты представлены в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет весовых коэффициентов для земельного участка

Сумма коэффициентов	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4	Объект сравнения № 5
4,36	0,89	0,89	0,89	0,80	0,89
1,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

Таблица 47. Стоимость земельного участка

Наименование объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Общая стоимость земельного участка, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	6 699	22 984 269

### Выводы по затратному подходу

Стоимость по затратному подходу, оцениваемых объектов, получается путем суммирования затрат на замещение объекта оценки с учетом величины накопленного износа (обесценение) и стоимости земельного участка, результаты сведены в таблицу № 48.

Таблица 48. Расчет стоимости по затратному подходу

Объект оценки	Стоимость улучшений, руб.	Площадь земельного участка, м2	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	67 310 021	3 431	22 984 269	90 294 290

### 8.5 ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялись три подхода: сравнительный, затратный и доходный.

Сравнительный подход является надежным и в полной мере отражающим тенденцию покупок и продаж на сегодняшнем рынке объектов, аналогичных оцениваемым. При определении рыночной стоимости объекта был учтен рынок продаж объектов в зависимости от характеристик, местоположения и назначения оцениваемых объектов, что отражает нынешнюю реальную мотивацию покупателей и продавцов.

Оценщик располагает данными о продаже объектов по своим характеристикам схожими с оцениваемым объектом на дату оценки, поэтому, оценщик считает, что данные сравнительного подхода являются наиболее достоверными.

Доходный подход также является точным, так как, оцениваемый объект может сдаваться в аренду, что позволяет оценить его коммерческую привлекательность, и рассчитать все расходы, связанные с его эксплуатацией, что отражает потенциальную привлекательность объекта для инвесторов и позволяет оценить стоимость оцениваемого объекта. В текущих экономических условиях, когда рынок аренды гораздо быстрее, чем рынок продаж приспосабливается к изменениям экономической ситуации, доходный подход дает достаточно точное значение стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений, нельзя на него слишком полагаться.

В результате проведенного выше анализа, основываясь на опыте оценки различных объектов, придаем вес каждому подходу.

Весовые коэффициенты определяются для объекта оценки соответственно объективности и достоверности методов сбора информации и расчета рыночной стоимости каждым из подходов по таблице 27.

Таблица 49. Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование показателя	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Применимость подхода к оценке объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	40	30	30
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основании которой производились анализ и расчеты	40	30	30
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичных субъектов рынка, и прочие реалии спроса и предложения на рынке	40	30	30
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	40	30	30
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	40	30	30
	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	200	150	150
	Удельные весовые показатели, %	40	30	30

Средневзвешенный рыночный размер рыночной стоимости (РС):

$$РС = СП \times \rho_1 + ЗП \times \rho_2 + ДП \times \rho_3, \text{ где}$$

- СП - рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;
- ЗП - рыночная стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;
- ДП - рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;
- $\rho_1 - \rho_2 - \rho_3$  - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Таблица 50. Согласование результатов

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Коэффициент сравнительного подхода	Затратный подход, руб.	Коэффициент затратного подхода	Доходный подход, руб.	Коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета земельного участка, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	89 268 861	0,40	90 294 290	0,30	71 986 947	0,30	84 391 916	61 407 647	<b>61 408 000</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	22 984 269	1,00	не применяется	0,00	не применяется	0,00	22 984 269	-	<b>22 984 000</b>

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Таким образом, на основании проведенных расчетов оценщик пришел к заключению, что:

*по состоянию на 03.08.2016г., рыночная стоимость имущества, составляет:*

**90 081 510 (Девяносто миллионов восемьдесят одна тысяча пятьсот десять) рублей с учетом НДС,**

**79 713 883 (Семьдесят девять миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля без учета НДС, в том числе:**

### Оборудование:

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во, шт.	Год выпуска	Рыночная стоимость, рублей с НДС	Рыночная стоимость, рублей без НДС
1	Подъемник ножничный G40	1	2006	19 700	16 695
2	Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435	2	2006	54 000	45 763
3	Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT	1	2008	41 700	35 339
4	Станок балансировочный SICAM SBM 150	1	2008	18 400	15 593
5	Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L	1	2006	11 000	9 322
6	Подъемник для агрегатов	1	2006	1 200	1 017
7	Пресс гидравлический 10т OMA 651	1	2008	24 900	21 102
8	Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE	1	2003	3 500	2 966
9	Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01	1	2007	53 500	45 339
10	Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4	1	2004	1 600	1 356
11	Сушка инфракрасная IRT	1	2003	4 000	3 390
12	Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136	1	2008	33 900	28 729
13	Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26	1	2006	103 400	87 627
14	Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513	1	2006	14 900	12 627
15	Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»	1	2006	7 700	6 525
<b>ИТОГО:</b>				<b>393 400</b>	<b>333 390</b>

### Автотранспортные средства:

Наименование объекта	Год выпуска	Рыночная стоимость, рублей с НДС	Рыночная стоимость, рублей без НДС
а/м Honda Accord, номер двигателя - K24A3 6006217, цвет – красный, мощность двигателя – 190 лошадиных сил, объем двигателя - 2354(см3), государственный номер У533СТ, номер тех.паспорта – 77 ТУ 305863	2007	92 500	78 390
а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530	2005	72 600	61 525

**Недвижимое имущество:**

<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей с НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей без НДС</b>	
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24	<b>61 408 000</b>	<b>52 040 678</b>	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3	<b>22 984 000</b>	<b>22 984 000<sup>32</sup></b>	
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 25,4 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), забор (1), инв.№13945	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 19	<b>650</b>	<b>650<sup>33</sup></b>
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 680 кв.м.		<b>715 360</b>	<b>715 360</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова, 6	<b>104 210</b>	<b>104 210</b>
2-этажный жилой дом (лит.А), общая площадь 72,8 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом и надворные пристройки: баня (лит.Г), 2 сарая (лит. Г1,Г4),терраса (лит.Г2), гараж (лит.Г3), забор (1), ворота (2), 2 ограждения (3,4), замощение (I)		<b>104 210</b>	<b>104 210</b>
1 – этажный кирпичный жилой дом с котельной, (лит.Б), общая площадь 139,1 кв.м., в том числе жилая 94,5 кв.м. с 2 холодными пристроями (лит.б,б2), туалетом (лит.б1) и служебными постройками: 3 навеса (лит.Г,Г1,Г6), туалет (лит.Г7), 3 забора (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Славянова и Пролетарская, д.14-16/10	<b>1 120</b>	<b>1 120</b>
1-этажный жилой дом (лит.А.), общая площадь 34,6 кв.м., в том числе жилая 26,7 кв.м. с холодным пристроем (лит.а), крыльцом (лит.а1), крытым двором (лит.Г), сараем (лит.Г2), уборной (лит.Г3), навесом (лит.Г4), баней (лит.Г5), предбанником (лит.Г6), заборами (1,2,3)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	<b>292 090</b>	<b>292 090</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 155 кв.м.	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.14	<b>1 215 060</b>	<b>1 215 060</b>
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.), общая площадь 29,2 кв.м., в том числе жилая 29,2 кв.м, холодный пристрой (лит.а), крыльцо (лит.а1) и надворные постройки: крытый двор (лит.Г), сарай (лит.Г1), навес (лит.Г2), уборная (лит.Г3), забор (1)	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.17	<b>750</b>	<b>750</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 882		<b>927 860</b>	<b>927 860</b>

<sup>32</sup> Земельные участки НДС не облагаются, согласно ст. 146 НК РФ

<sup>33</sup> Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождаются от налогообложения НДС (подп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).



кв.м.			
1-этажный бревенчатый жилой дом (лит.А.) общая площадь 30,2 кв.м., с холодным пристроем (лит.а), и служебными строениями: крытый двор (лит.Г), туалет (лит.Г1), навес (лит.Г2), забор	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.21	<b>780</b>	<b>780</b>
земельный участок под индивидуальный жилой дом, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 564 кв.м.		<b>853 900</b>	<b>853 900</b>
1-этажный жилой дом (лит.А,а,а1), общая площадь 21,9 кв.м. и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3),	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Потерянная, д.23	<b>560</b>	<b>560</b>
земельный участок под одноэтажный жилой дом (ли.А,а,а1) и служебные постройки (лит.Г-Г3,1,2,3), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 604 кв.м.		<b>914 460</b>	<b>914 460</b>

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

Отчет утвердил руководитель

\_\_\_\_\_ (С.Ю. Нехаев)

\_\_\_\_\_ С.Ю. Нехаев  
м.п.

**10. ФОТОГРАФИИ**

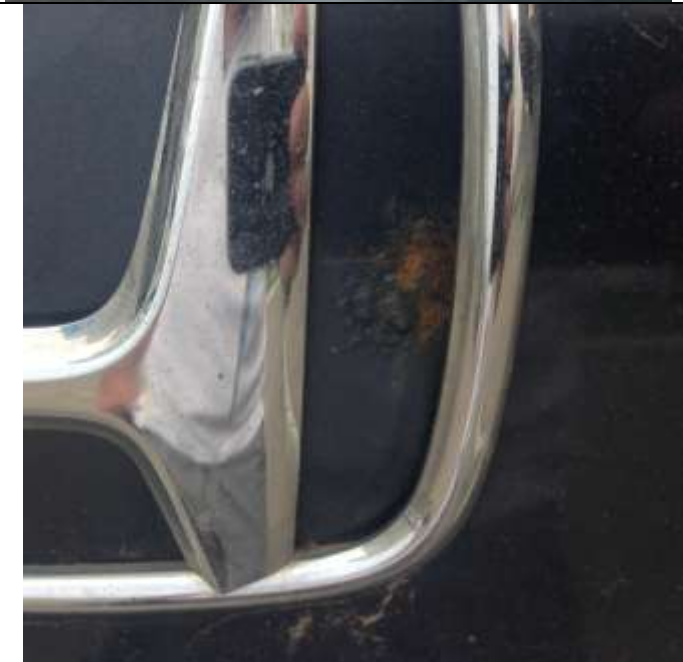
2-этажное здание автоцентра, назначение: нежилое, общая площадь 2 729,1 кв.м., лит.А, адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание автоцентра, общая площадь 3 431 кв.м., адрес объекта: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восстания, 24, кадастровый номер: 59:01:4211220:3







а/м Honda FR-V, номер двигателя - R20A9 2002335, цвет – темно-серый, мощность двигателя – 150 лошадиных сил, объем двигателя - 1998(см3), государственный номер - У245УИ, номер тех.паспорта - 77 ТН 755530



Подъемник ножничный G40

Подъемник для агрегатов



Подъемник 2-х стоечный 3.1т SPOA 30E-EH1 Rotary LFT P1435



Станок шиномонтажный с аксессуарами SICAM AL 520 IT



Станок балансировочный SICAM SBM 150



Устройство для экспресс-замены масла ALFA 115L



Пресс гидравлический 10т ОМА 651



Стенд для измерения и правки кузовов SHIEF IMPULSE



Подъемник пневматический HERKULES HM 1100-01



Подъемник 2-х стоечный ПЛД-5 УХЛ4



Сушка инфракрасная IRT



Лабиринт детский многоуровневый инв.№А-00000136



Камера покрасочная GARMANT COLORADO 26



Стенд для проверки тормозов роликовый «Мана»





Зона подготовки (сдвоенная) без подогрева GARMANT 513



Индивидуальные жилые дома с земельными участками





## ***11. ПРИЛОЖЕНИЯ***